

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea documentatiei:** P.U.Z. pentru ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE.
 - **Initiator:** COPA CONSULTING SRL
 - **Proiectant general:** Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
 - **Data elaborarii:** August 2022
- Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic: teren proprietate privată a COPA CONSULTING conform extrasului CF nr. 78611, nr. CAD. 78611 este situat in intravilanul municipiului Deva, str. Roci.

Regimul economic: arabil.

Regimul tehnic: conform PUG aprobat imobilul este situat in

UTR 17, LMup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuese, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezentul proiect in faza PUZ prezintă piesele scrise si desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Deva privind realizarea in intravilanul municipiului Deva a unei parcelari in vederea construirii de locuinte individuale.

Terenul pe care urmează a fi construite locuițe se află în proprietatea lui COPA CONSULTING SRL conform extraselor CF nr. 78611, nr. CAD. 78611 și este situat în intravilanul municipiului Deva, str. Roci.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentei documentatii s-au utilizat ca sursa de informare PUG-ul Municipiului Deva aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015 modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018 și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015 modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Deva, str. Roci, având funcțiunea de teren arabil, în coabitare cu funcțiuni de locuire.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Deva, orașul de la poalele Cetatii, este una dintre cele mai vechi așezări din țara noastră, fiind atestat documentar din 1269. În zilele noastre, Deva ocupă un prim loc ca importanță între cele cinci municipii ale județului Hunedoara, fiind un important centru politic, administrativ și cultural, precum și localitatea de reședință a județului.

Este situat în partea centrală a județului, la 45*53' latitudine nordică și 22*54' longitudine estică, la o înălțime de 187 m față de nivelul mării, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de mănoasa luncă a acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și munților auriferi care îl înconjoară. Așezat la o altitudine relativ scăzută, într-o mică depresiune, beneficiind de cea mai temperata climă din întreg Ardealul, ferit de curenți, orașul Deva este un autentic centru turistic, odihnitor și reconfortant.

Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componenta Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul studiu se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului localității Deva, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban cu P-P+2 niveluri.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Deva unitatea teritorială este cuprinsă între străzile Roci și strada Vulcan. Este o unitate teritorială de referință având o funcțiune rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Locuințele sunt reprezentate de locuințe individuale cu un regim de înălțime P, P+1,2.

Actualmente terenul este folosit ca și teren arabil.

Vecinătăți;

- Spre nord – est : proprietate privata
- Spre sud – est : proprietate privata
- Spre sud – vest : cale de acces – str. Roci
- Spre nord – vest : proprietate privata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de vest a municipiului Deva, pe un teren cu o forma geometrica regulata (dreptunghiulara). În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea si stratificatia terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat, prezentand o panta pe directia vest - est.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificatia terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Deva se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ și $T_c=0,7\text{sec}$ (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotata cu un singur tip de drum; strada Roci din municipiul Deva, drum de categoria III care asigura legatura cu satul Cozia.

Accesul carosabil se va realiza direct din strada Roci pe latura vestica, realizandu-se accese la fiecare parcela.

Drumul studiat se propune pentru a se moderniza pentru a putea permite în viitor dezvoltarea zonei. Se va prevedea trotuar cu latime de 1,00 m pe partea cu terenul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata de prezentul PUZ are funcțiunea de arabil. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

$PO_{\text{existent}}=35,00\%$, $CUT_{\text{existent}}=1,00$

Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețea edilitara de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețele edilitare de gaz metan locația studiată nefiind bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitara de energie electrica; în proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara de alimentare cu energie electrica la care viitoarea unitate se va bransa la rețeaua de energie electrica.

Rețea edilitara de apa potabila si canalizare; in prezent localitatea este dotata cu rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru constructia propusa se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existenta in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPP – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va propune realizarea de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+2E și dotări publice de folosință zilnică, care vor ridica nivelul de dezvoltare urbană a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Factori determinanți

Conform temei de proiectare lansată de COPA CONSULTING SRL se propune realizarea unei zone de locuit cu clădiri individuale având regimul de înălțime S(D)+P și maxim S(D)+P+1+M.

Factori de condiționare

Amplasarea, locuințelor în această zonă se poate face în bune condiții deoarece terenul permite acest lucru, terenul fiind relativ plan.

Respectarea tipologiei de locuire

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

- locuințe cu loturi individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1+M

Se va realiza un ansamblu urban cu 8 locuințe individuale.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată nu trebuie privită izolat ci în strânsă corelare cu zonele adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Deva, ea făcând parte din PUG-ul aprobat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul stadiu de dezvoltare a cadrului urbanistic al zonei, sub aspect estetic și funcțional.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul P.U.Z. detaliază zona de vest a municipiului Deva.

Rețeaua stradală a zonei urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având ca obiective principale rezolvarea tramei stradale în conformitate cu parcelările existente .

Străzile care alcătuiesc trama stradală a zonei sunt:

Strada de categoria a IV-a; - de legătură, care asigură circulația între zona studiată și strada Prunilor.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate, cu lățimea de 1,0 m pe toată lungimea strazilor propuse.

Zona studiată se află pe un teren relativ plat, el prezentând o pantă descendentă pe direcția vest - est.

În zona de locuit parcare se va realiza la domiciliu, în curți sau garaje amenajate.

Circulația autovehiculelor se va face în mod obligatoriu pe partea carosabilă, evitându-se circulația și parcare pe trotuare și zonele verzi.

La amplasarea și stabilirea numărului parcajelor s-a avut în vedere caracterul zonei urbanistice: zona de locuit unde parcare s-a rezolvat la domiciliu în cadrul loturilor iar parcare ocazională (pentru vizite, etc) poate fi preluată de parcare amenajată și străzile colectoare.

Se impun a se realiza următoarele:

Toate clădirile de locuit trebuie prevăzute cu acces pietonal și cu acces carosabil până la locul de ridicare a deșeurilor menajere și accesul la parcaj sau garaj.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă în prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALĂ cu clădiri P + 1 + M ; cu sau fără subsol sau demisol.

În cadrul zonei studiate funcția dominantă va fi cea de locuire, iar funcțiunea secundară va fi cea de servicii.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Indici urbanistici

Denumirea zonelor funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului	4565,00	100,00	4565,00	100,00
Construcții	-	-	1597,75	35,00
Circulații pietonale și auto	-	-	461,11	10,10
Zona verde amenajată	-	-	2506,14	54,90

Denumire proiect:

PUZ – Ansamblu de locuințe unifamiliale

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea apei potabile pentru casele propuse prin acest studiu se va proceda la:

- extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine.

Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane din centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din (instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona studiată, sau adiacente acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.4. Telefonie

Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu telefonie va fi elaborată de Telekom Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

3.6.5. Alimentare cu căldură

Alimentarea cu căldură a locuințelor se va face prin intermediul microcentralelor individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC DEL GAZ GRID Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

Pentru buna functionare a obiectivelor prevazute in prezentul PUZ, se vor prevedea;

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apa existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apa stabilit conform STAS 1945.
- Se va prevedea de altfel pozitionarea si montarea unui hidrant care sa deserveasca zona nou dezvoltata precum si cea existenta de pe str. Roci.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune (0,4 kV), existente în zona adiacentă acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.
- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente in zona studiată, sau in zona adiacenta acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.
Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de catre SC DELGAZ GRID Romania .
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.
- Incalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare.

Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza:

Puncte de colectare a deeurilor menajere indicate in piesele desenate.
Realizarea căilor de comunicație.
Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.
Realizarea spatiilor verzi aparținând domeniului public.
Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spatii verzi in cadrul investitiilor propuse .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Domenii	Categoria de interes	Suprafata (mp)
Circulații pietonale	DA	46.15

- ***Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă conf. Terenuri proprietate publică***

Trotuare pietonale

Terenuri proprietate privată

Terenul, domeniul privat al COPA CONSULTING SRL

- ***Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse***

- Parcelele urmeaza a fi efectuate si raman in posesia lui COPA CONSULTING SRL.

Terenul pe care se vor construi casele de locuit este în prezent arabil din intravilan, el urmand a-si schimba destinatia in terenuri pentru construcții.

4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată face parte integrantă din UTR-ul „ZR” a municipiului Deva, iar caracteristica de bază a ei este cea de zonă rezidențială.

Categoriile principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare

1. Fondul de locuit din municipiul Deva este insuficient, nu satisface solicitarile.
2. Căi de comunicație nemodernizate
3. Intersecții neamenajate
4. Lipsă dotări publice și comerciale

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

În cadrul zonei studiate este impetuos necesar să se respecte conform planșelor de reglementări din PUZ următoarele zone de protecție :

Zonă cu interdicție definitivă de construire: -

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

Etapa I-a

Realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare

Etapa a - II-a

Realizarea lucrărilor de infrastructură (tehnico – edilitara)

Etapa a - III-a

Realizarea locuintelor

Intocmit:

arh. Emil-Petru CINDEA

Coordonator:

arh. Oliviu-Marius POP