



MEMORIU TEHNIC

1. Prezentarea investiției

Beneficiarul deține un teren înscris în CF nr. 71590 nr. cadastral 71590; parțial intravilan cu categoria de folosință livadă – 12.098 mp.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 23/1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 473/2023, terenul este situat în UTR 17; LMup 17 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, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Acest teren beneficiarul dorește să îl parceleze și să construiască un ansamblu de locuințe individuale.

În vederea elaborării acestei documentații, a fost eliberat de către Primăria municipiului Deva Certificatul de Urbanism nr. 280/13.08.2025.

Prin proiect se propune parcelarea terenului și construirea unui ansamblu de locuințe individuale. Accesul se face din DE994 aflat în partea de est a parcelei de teren.

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 extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente între str. Cozia și str. Iosif Vulcan;
- 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 urătoarele:

- parcelarea terenului;
- construcția și amenajarea locuinței;
- bransamente la utilități.

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
- Execuția lucrărilor de construcții și instalații
- Recepția construcțiilor și punerea în funcțiune
- Întăbularea construcțiilor.

3. Indicatori propuși

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1.242,00	10,26
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	680,20	5,62
3.	Zone verzi	-	-	2.933,67	24,24
4.	Teren detinat amenajării drumului	-	-	586,48	4,87
5.	Zonă protecție LEA-zonă verde	6.655,65	55,01	6.655,65	55,01
6.	Teren livadă	5.442,35	44,99	-	-
	Total	12.098,00	100,00	12.098,00	100,00

POT existent =0,00 % propus= 10,26% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,30 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	7,53
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	79,18	4,97
3.	Zone verzi	-	-	639,65	40,17
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	753,17	47,33	753,17	47,33
5.	Teren livadă	738,83	52,67	-	-
	Total	1.592,00	100,00	1.592,00	100,00

POT existent =0,00 % propus= 7,53% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,22 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	16,83
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	63,93	8,97
3.	Zone verzi	-	-	139,84	19,62
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	388,87	54,58	388,87	54,58
5.	Teren livadă	323,77	45,42	-	-
	Total	712,64	100,00	712,64	100,00

POT existent =0,00 % propus= 7,53% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,22 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	16,15
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	62,13	8,35
3.	Zone verzi	-	-	139,95	18,81
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	421,63	56,71	421,63	56,71
5.	Teren livadă	322,08	43,29	-	-
	Total	743,71	100,00	743,71	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 16,13% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,48 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	14,98
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,23	7,63
3.	Zone verzi	-	-	163,08	20,33
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	457,69	57,06	457,69	57,06
5.	Teren livadă	344,31	42,94	-	-
	Total	802,00	100,00	802,00	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 14,98% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,44 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	13,78
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,26	7,05
3.	Zone verzi	-	-	198,60	22,81
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	490,79	56,38	490,79	56,38
5.	Teren livadă	379,86	43,62	-	-
	Total	870,65	100,00	870,65	100,00

POT existent = 0,00 % propus = 14,96% POT maxim admis = 35%

CUT existent = 0,00 propus = 0,44 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	12,92
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,05	6,57

3.	Zone verzi	-	-	221,09	23,80
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	526,51	56,71	526,51	56,71
5.	Teren livadă	402,14	43,29	-	-
	Total	928,65	100,00	928,65	100,00

POT existent =0,00 % propus= 12,92% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,38 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	12,29
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,41	6,29
3.	Zone verzi	-	-	231,61	23,72
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	563,17	57,70	563,17	57,70
5.	Teren livadă	413,02	42,30	-	-
	Total	976,19	100,00	976,19	100,00

POT existent =0,00 % propus= 12,29% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,36 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	11,71
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	62,35	6,08
3.	Zone verzi	-	-	246,60	24,07
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	595,35	58,14	595,35	58,14
5.	Teren livadă	429,00	41,86	-	-
	Total	1.024,30	100,00	1.024,30	100,00

POT existent =0,00 % propus= 11,71% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,35 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	10,83
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	61,64	5,56
3.	Zone verzi	-	-	298,67	29,96
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	627,39	56,65	627,39	56,65
5.	Teren livadă	480,31	43,35	-	-
	Total	1.107,70	100,00	1.107,70	100,00

POT existent =0,00 % propus= 10,83% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,32 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

BILANȚ TERITORIAL LOT 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	162,00	5,88
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	106,02	3,85
3.	Zone verzi	-	-	664,53	24,13
4.	Zonă protecție LEA-zonă verde	1.821,13	66,14	1.821,13	66,14
5.	Teren livadă	932,55	33,86	-	-
	Total	2.753,68	100,00	2.753,68	100,00

POT existent =0,00 % propus= 5,88% POT maxim admis = 35%

CUT existent =0,00 propus =0,17 CUT maxim admis = 1,00

H maxim = 10,00 m

4. Modul de integrare în zonă

Zona în care se va realiza proiectul are caracter urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea. În aceste condiții, clădirile propuse se vor integra atât în peisaj, cât și în arhitectura zonei.

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 unui teren

care are asigurat accesul și dispune de unele utilități.

6. Categorii 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

