

Proiectant: S.C. TRIPEXPERT S.R.L.	Beneficiar: PÂRVA FLORIAN, PÂRVA DALIANA SI S.C. DURACON S.R.L.	Pr.nr. 400
	Den. pr. PUZ - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara	Faza: doc .Aviz oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1 Prezentarea investitiei propuse

PÂRVA FLORIAN impreuna cu PÂRVA DALIANA detin 2 parcele de teren in Deva , zona strazii Vulcan, iar in vecinatate se mai afla o parcela detinuta de S.C. DURACON al carei reprezentant este tot domnul PÂRVA FLORIAN. Proprietarii acestor terenuri doresc sa le parceleze in loturi construibile pentru locuinte individuale. In acst scop ei vor finanta infrastructura rutiera a drumului de acces si extinderea principalelor retele de utilitati) alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

Situatia existenta

Situatia tereurilor avute in vedere este prezentata sintetic in urmatorul tabel :

CF	mp	prop		folosinta	intravilan	extravilan
CF 74280	730 mp	prop	S.C. DURACON S.R.L.	curti constructii	730	0
CF 74457	304 mp	prop	Parva Dalina si Parva Florian	faneata	304	0
CF 67434	13183 mp	prop	Parva Dalina si Parva Florian	faneata	11975	1208
TOTAL	14217 mp		din care		13009	1208
TOTAL TEREN REGLEMENTAT (AFLAT IN INTRAVILAN)					13009 mp	

Dupa cum se poate constata din extrasele de carte funciara, lotul CF 67434 este partial in intravilan si partial in extravilan. In aceasta etapa proprietarii imobilului nu doresc sa introduca in intravilan portiunea de teren care figureaza in extravilan, prin urmare ea nu va face parte din propunerea de lotizare.

Se intentioneaza obtinerea unor loturi pentru locuinte individuale cu suprafete variabile, din care cele mai multe in jurul a 500 mp.

Terenul studiat este liber de constructii, situat in partea de vest a localitatii Deva, pe un teren in panta accentuata, (care ajunge si la 33%). Terenurile CF 74457 si CF 67434 sunt accesibile din str. Iosif Vulcan. Terenul CF 74280 are accesul asigurat prin parcela CF 74281, conform celor inscrise in cartea funciara. In realitate accesul prin parcela susamintita este dificil datorita unor constructii executate pe CF 74281 pe aproape toata granita comuna. Oricum, accesul susamintit nu va mai fi necesar atata timp cat CF 74280 va contribui la realizarea unei noi lotizari, conform plansei de propunere.

Terenul studiat este in general neimprejmuit. Exista o delimitare prin constructii pe limita de proprietate spre est si partial spre str. Iosif Vulcan.

Terenul invecinat spre vest a facut si el obiectul unui PUZ aprobat cu HCL 351 / 2021

Terenul studiat se invecineaza:

- spre nord – cu domeniul public reprezentat de str. Iosif Vulcan – aflat in administrarea UAT Deva.
- Spre vest – cu teren aflat in proprietatea d-nei Ghilea Marioara Lucia, care a fost lotizat conform PUZ aprobat cu HCL 351 din 2021 – majoritatea loturilor figureaza la ora actuala tot in proprietatea dumneaei.
- unul din loturi - ID 78972 - se afla in proprietatea d-nei Trestian Reea Silvia
- Spre sud cu terenul aflat in proprietatea initiatorilor prezentului proiect – teren situat in extravilan
- La est cu terenuri aflat in proprietate privata , dupa cum urmeaza

Proiectant: S.C. TRIEXPERT S.R.L.	Beneficiar: PÂRVA FLORIAN, PÂRVA DALIANA SI S.C. DURACON S.R.L.	Pr.nr. 400
	Den. pr. PUZ - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara	Faza: doc .Aviz oportunitate

- CF 74276 – in proprietatea initiatorului acestui plan Parva Florian impreuna cu Parva Neli Gabriela
- CF 74277 , CF 74278, CF 73818, CF 71069 , CF 74281, CF 75691 – in proprietatea S.C. DURACON S.R.L. – care se numara printre initiatorii acestui plan
- CF 76184 – in proprietatea d-lui Gioanca Gheorghe

Situatia propusa

Se propune crearea unei artere publice de circulatie pe zona mediana a terenului, care corespunde si cu urmarirea unui traseu de coasta, fata de relieful existent, astfel incat panta drumului sa fie mai redusa (circa 10 %). Artera propusa se va inchide cu o bucla de circulatie cu sens unic, pentru a se asigura intoarcerea autovehiculelor.

S-a tinut seama de racordarea cu PUZ aprobat in 2021 pe latura de vest a amplasamentului astfel ca s-a preluat retragerea zonei edificabile la 7 m in interiorul lotului pentru loturile adiacente str. Vulcan.

Prin parcelarea propusa se vor obtine 22 de loturi construibile pentru locuinte, o parcela aferenta drumului public si a spatiilor verzi publice, si o parcela distincta – terenul aflat in extravilan catre care se va lasa posibilitatea unui acces rutier (avand in vedere ca pe viitor se preconizeaza ca odata cu aprobarea noului PUG si acest teren sa fie cuprins in intravilan.

PROPUNERE DE DEZMEMBRARE A TERENULUI DISPONIBIL IN IN 24 PARCELE

lot construibil	lot 1	300 mp
lot construibil	lot 2	301 mp
lot construibil	lot 3	341 mp
lot construibil	lot 4	420 mp
lot construibil	lot 5	459 mp
lot construibil	lot 6	451 mp
lot construibil	lot 7	410 mp
lot construibil	lot 8	688 mp
lot construibil	lot 9	541 mp
lot construibil	lot 10	518 mp
lot construibil	lot 11	566 mp
lot construibil	lot 12	473 mp
lot construibil	lot 13	540 mp
lot construibil	lot 14	503 mp
lot construibil	lot 15	502 mp
lot construibil	lot 16	503 mp
lot construibil	lot 17	501 mp
lot construibil	lot 18	506 mp
lot construibil	lot 19	511 mp
lot construibil	lot 20	523 mp
lot construibil	lot 21	518 mp
lot construibil	lot 22	506 mp
TOTAL ZONA LOCUINTE		10581 mp
teren propus spre cedare in domeniul public	23	2428 mp
CIRCULATII SI ZONE VERZI PUBLICE		2428 mp
TOTAL TEREN REGLEMENTAT (INTRAVILAN)		13009 mp
teren ramas in extravilan	24	1208 mp

Proiectant: S.C. TRIPEXPERT S.R.L.	Beneficiar: PÂRVA FLORIAN, PÂRVA DALIANA SI S.C. DURACON S.R.L.	Pr.nr. 400
	Den. pr. PUZ - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara	Faza: doc .Aviz oportunitate

POT maxim propus, identic cu cel din zona, si anume 35%. CUT maxim propus 0.7. Regimul de inaltime maxim admis in zona va fi P+1 la care se pot adauga demisoluri partiale sau subsoluri, rezultat din faptul ca terenul de amplasament are o panta accentuata.

Carosabilul propus va avea 6 m latime pe zona pe care este dublu sens, iar pe zona buclei de intoarcere va avea o latime minima de 4 m ajungand si la 6,2 pe zona curbei de intoarcere.

Trotuarele publice vor fi de 1 m latime in fata loturilor propuse. Zonele verzi de aliniament vor fi de 50 cm pe fiecare parte a drumului.

In partea de sud a amplasamentului se propune o parcare publica cu 5 locuri.

In zona centrala se prevede si o mica zona verde publica.

Imprejmuirile la strada vor fi de regula pe limitele de proprietate, cu mici exceptii care vor fi detaliate in regulamentul de urbanism.

Asigurarea utilitatilor

1. Alimentarea cu apa

Exista retele de alimentare cu apa pe strada Vulcan. Se propune prelungirea retelei de alimentare cu apa de pe str. Vulcan, cu o retea dimensionata pentru consumul a 25 gospodarii individuale, luand in calcul si o rezerva in situatia in care extinderea propusa se va prelungi ulterior pentru deservirea unor loturi pe terenurile aflate in extravilan actualmente.

Se propune si extinderea retelei de hidranti exteriori, cu prevederea a 2 hidranti exteriori in lungul caii de acces propuse, tinand seama de raza de actiune a unui hidrant exterior de 120m.

2. Canalizarea menajera

Exista retea de canalizare pe str. Iosif Vulcan. Avand in vedere ca terenul studiat are cote atat peste cat si sub cota canalizarii actuale la str Vulcan se propune extinderea retelei de canalizare printr-una sub presiune.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale din incinte vor fi conduse spre zonele verzi amenajate in incinte si se vor infiltra in teren. Se va prevedea un procent minim de 20% de zone verzi in incinte.

In zona drumului public propus se vor prevedea rigole longitudinale, care vor conduce apele pluviale fie spre santul de scurgere de pe str. Vulcan, pentru prima parte a strazii spre vale , respectiv terenul din sud, care este situat in extravilan.

3. Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune in lungul str. Iosif Vulcan din care se va putea realiza o extindere in lungul arterei nou propuse, amplasata in subteran, la care viitoarele locuinte s-ar putea bransa.

2. Indicatori urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	13009	mp	100.00	%	10581	mp	81.34	%
	<i>din care - constructii - maxim edificabil</i>					3703.35	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>					4761.45	mp	45.00	%
	<i>- spatii verzi - minim propus</i>					2116.2	mp	20.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	2160	mp	16.60	%
	<i>din care - carosabil public</i>					1599	mp	74.03	%
	<i>- trotuare publice</i>					561	mp	25.97	%
SP	SPATII PLANTATE PUBLICE	0	mp	0.00	%	268	mp	2.06	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%

Proiectant: S.C. TRIPEXPERT S.R.L.	Beneficiar: PÂRVA FLORIAN, PÂRVA DALIANA SI S.C. DURACON S.R.L.	Pr.nr. 400
	Den. pr. PUZ - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara	Faza: doc .Aviz oportunitate

TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	13009	mp	100.00	%	13009	mp	100.00	%
	P.O.T. MAXIM PROPOS							35.00	%
	C.U.T. MAXIM PROPOS							0.90	

In prezent, conform certificatului de urbanism nr 60 din 23.02.2023, eliberat de primaria municipiului Deva, terenul aflat in proprietatea initiatorului PUZ este situat in UTR 17 – Lmup17 – subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta este locuirea, compusa din locuinte individuale cu regim redus de inaltime.

Prin acest PUZ se vor stabili:

- limitele loturilor construibile pentru locuintele individuale
- profilul stradal al caii de acces la loturi
- zona edificabila pentru constructiile din ansamblul propus – deci si distantele minime fata de limitele loturilor
- inaltimea maxima a constructiilor
- solutionarea asigurarii principalelor utilitati: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica

Modul de integrare a investitiei in zona

In zona Vulcan Cozia se construiește cel mai mult in ultimii ani, si este vorba despre locuinte individuale ai caror proprietari doresc sa se bucure de independenta si de o perspectiva de ansamblu asupra orasului. In partea de vest a amplasamentului studiat s-a aprobat acum 2 ani un PUZ care reglementeaza o zona de locuit tot pentru locuinte individuale , astfel ca propunerea prezentei documentatii se incadreaza in specificul de dezvoltare al zonei.

Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Treptat se contureaza realitatea faptului ca prelungirea str. Vulcan devine o artera importanta a localitatii, astfel ca va trebui ca primaria sa vina in intampinarea acestei tendinte prin modernizarea strazii, cu asigurarea propfilului stradal propus si preluat in toate documentatiile urbanistice elaborate in ultimii ani, concomitent cu rezolvarea sistemului de colectare a apelor pluviale.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si cele care vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Se propun ca obiective de utilitate publica urmatoarele:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
1	realizare artera locala de circulatie - piatra sparta	1600	267	initiatorii PUZ	UAT DEVA
2	realizare trotuare in lungul caii de acces	561	561	initiatorii PUZ	UAT DEVA
3	extindere retea de canalizare menajera	diam 90 mm	250	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
4	extindere retea alimentare cu apa inclusiv 2 hidranti exteriori	diam 110 mm	250	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
5	extindere retea electrica de joasa tensiune subterana		252	initiatorii PUZ	Enel

Proiectant: S.C. TRIPEXPERT S.R.L.	Beneficiar: PÂRVA FLORIAN, PÂRVA DALIANA SI S.C. DURACON S.R.L.	Pr.nr. 400
	Den. pr. PUZ - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, zona str. Iosif Vulcan , CF 74280, CF 74457, CF 67434 Deva, jud. Hunedoara	Faza: doc .Aviz oportunitate

Dupa avizarea prezentului PUZ se vor parcurge urmatoarele etape:

- comasarea celor 3 parcele care compun terenul studiat
- dezmembrarea terenului studiat in parcelele propuse
- solicitarea autorizatiei de constructie pentru obiectivele de utilitate publica propuse, integral sau etapizat pe fiecare obiectiv in parte
- solicitarea autorizatiilor de constructie pentru locuintele individuale de catre viitorii proprietari ai loturilor propuse
- cedarea catre UAT Deva a terenului aferent caili publice de circulatie si zonelor verzi publice, dupa amenarea zonei carosabile la nivel de infrastructura rutiera, si dupa executarea tuturor extinderilor de retele subterane prevazute ca obiective de utilitate publica.

La prezentul memoriu se anexeaza

piese desenate, constând în

- încadrarea în zonă,
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Intocmit
Arh. Anca Vulcan

