



Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 115/2022
ZONA REZIDENTIALA
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **ZONA REZIDENTIALA**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Loc. Deva, Str. Horea, Nr. 120
- Beneficiar : **MOLNAR ANDREI ROBERT**
- Proiectant general: **SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL**
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: **APRILIE 2023**

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine sapte parcele de teren in municipiul Deva, str. Horea nr 120 in suprafata totala de **10506 mp**, parcele ce urmeaza a se alipi.

Parcelele sunt identificate prin urmatoarele Extrase CF:

- CF nr 76698 cu S teren = 3652 mp
- CF nr 76955 cu S teren = 732 mp
- CF nr 76799 cu S teren = 805 mp
- CF nr 77016 cu S teren = 2801 mp
- CF nr 77017 cu S teren = 829 mp
- CF nr 79413 cu S teren = 1452 mp

- CF nr 78280 cu S teren = 235 mp – teren aflat in indiviziune cu Loga Georgia Alexandra, Bogdan Dumitru, Bogdan Maria, Sebestyen Gyongy Rozalia, Joian Mircea Adrian, Joian Ana-Maria si Molnar Andrei Robert

Toate parcelele sunt libere de constructii, exceptie facand cea identificata prin Extrasul CF nr 76698, in suprafata de 3652 mp pe care exista un corp de cladire, C1: locuinta cu regimul de inaltime demisol partial $S_c=106$ mp si $S_{cd}=153$ mp, ce urmeaza a se demola.

In extrasul CF mai sunt intabulate inca trei constructii existente, C2 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c=32$ mp, $S_{cd}=32$ mp; C3 – anexa (garaj) – cu regim de inaltime parter, $S_c=42$ mp, $S_{cd}=42$ mp; C4 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c=9$ mp, $S_{cd}=9$ mp. S-a demarat actiunea de demolare a acestor constructii. In acest sens a fost obtinuta Autorizatia de desfiintare nr. 4 din 21.03.2022.

Conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 11 LMU 11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P – P+2, majoritatea cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei sunt instituti si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Beneficiarul a hotarat sa demoleze locuinta existenta, pentru a facilita accesul catre ansamblul de locuinte propus, prin realizarea unei alei auto cu doua benzi, respectiv doua sensuri de circulatie.

Prin acest proiect se doreste construirea unui complex de 6 imobile semicolective P+2E, o cladire cu regim de inaltime P+E in care la parter va functiona un spatiu comercial si la etaj o sala de sport. De asemenea va fi amenajat un loc de joaca pentru copii exterior.

Complexul de locuinte semicolective va fi alcatuit din 6 corpuri de cladire, din care doua cladiri vor avea cate 10 apartamente si restul de patru cladiri vor avea cate 11 apartamente, insumand un numar total de 64 de apartamente.

Imobilele de apartamente propuse, vor fi constructii din zidarie de bca cu stalpi si grinzi din beton armat. Fundatiile vor fi continuate din beton armat. Sarpantele vor fi tip terase necirculabile, pentru a nu depasi inaltimea maxima a constructiilor invecinate. Imobilele de apartamente se propun cu un regim de inaltime de P+2E.

Cladirea spatiului comercial si a salii de sport va avea un regim de inaltime P+E si va fi realizata pe structura metalica cu inchideri din panouri sandwich.

Accesul la teren se realizeaza din strada Horea pe o alee propusa cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens.

Din strada 16 Februarie, accesul se va realiza pe doua alei, una in partea de sud pentru iesirea din incinta si cealalta in partea de nord pentru accesul in incinta, identificata prin CF nr 77192 in suprafata de 235 mp, care este drum de servitute pentru vecinii aflati la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

In incinta se propune un nr total de 69 locuri de parcare exterioare, din care 64 de locuri vor fi alocate locatarilor apartamentelor si 5 locuri vor fi alocate spatiului comercial si salii de sport.

Pe toate laturile va fi realizata imprejmuirea, iar zonele de accese vor ramane deschise pentru a facilita intrarea masinilor de pompieri.

Pe marginile terenului va fi amenajata perdea de spatiu verde, pentru a oferi protectie fonica si discretie fata de proprietatile invecinate.

De asemenea, se vor amenaja trotuare si alei pentru circulatia pietonala.

In partea de sud terenul se invecineaza cu proprietate privata a Nica Mariana, Iacob Mihai Liviu; in partea de nord terenul se invecineaza cu Inspectoratul de Politie al Jud. Hunedoara si Sebestyen Gyongy Rozalia, in partea de est se invecineaza cu proprietatea private SC Alondra Impex SRL, Iacob Anuta, SC Atomis International Prod SRL si Joian Mircea Adrian si Szilasi Daniel si in partea de vest se invecineaza cu Strada Horea.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr 149 din 1998 faza PUG aprobat prin HCJ/L Deva nr 223/1999 faza PUG, prelungit valabilitatea prin HCL nr 438/2015 modificata cu HCL nr 111/2016, modificata prin HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in intravilanul municipiului Deva si este proprietatea privata a d-lui Molnar Andrei Robert, ca bun propriu.

Toate reglementarile de natura urbanistica (alinieria constructiilor, retragerile fata de drumurile publice, distantele fata de proprietatile vecine, inaltimea maxima, POT, CUT etc) se vor stabili prin PUZ.

Folosinta actuala a terenurilor este cea de terenuri agricole, curti constructii si drum de servitute.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Deva.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la extinderea zonelor construite si amenajate.

Zona este atractiva datorita faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare, retea de alimentare cu gaze naturale.

De asemenea este o zona foarte cautata de catre persoanele care doresc sa achizitioneze o locuinta. Este o zona atractiva din punct de vedere al peisajului, deoarece se afla in vecinatatea Cetatii Deva si este de asemenea, o zona linistita a orasului.

2.2. Incadrea in localitate

Terenul care face obiectul PUZ este in intravilanul localitatii Deva, pe strada Horea, la nr. 120. Terenul este usor accesibil atat din strada Horea cat si din Strada 16 Februarie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei.

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie zona pentru locuinte cu regim mic si/sau mediu de inaltime si functiuni complementare, precum si terenuri cu categorie de folosinta faneata.

Terenul este plat, fara denivelari semnificative.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

2.4. Circulatia

Accesul la teren se realizeaza din strada Horea pe o alee propusa cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens.

Din strada 16 Februarie, accesul se va realiza pe doua alei, una in partea de sud pentru iesirea din incinta si cealalta in partea de nord pentru accesul in incinta, identificata prin CF nr 77192 in suprafata de 235 mp, care va deservi ca drum de servitute pentru vecinii aflati la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

In incinta se propune un nr total de 69 locuri de parcare exterioare, din care 64 de locuri vor fi alocate locatarilor apartamentelor si 5 locuri vor fi alocate spatiului comercial si salii de sport.

Aleile de acces vor trece din domeniul privat al persoanei fizice, in domeniul public al municipiului Deva, urmand a fi drumuri publice. De la aceasta regula va face exceptie suprafata pe care se vor amenaja parcarile si drumul de servitute de pe latura nordica a terenului, care nu isi va schimba destinatia actuala.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent zona de locuinte, dar exista in zona si spatii comerciale, pensiuni, Spitalul "Baia Sarata" si sedii de firme.

Relationari intre functiuni. In zona studiata se propune o functiune mixta alcatuita din functiunea de locuire prin construirea de locuinte semicolective si functiunea de servicii prin construirea unei cladiri in care va functiona un spatiu comercial si o sala de sport.

Gradul de ocupare a terenului. Pe terenul identificat prin Extrasul CF nr 76698, in suprafata de 3652 mp exista un corp de cladire, C1: locuinta cu regimul de inaltime demisol partial $S_c = 106$ mp si $S_{cd} = 153$ mp, ce urmeaza a se demola.

In extrasul CF mai sunt intabulate inca trei constructii existente, C2 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c = 32$ mp, $S_{cd} = 32$ mp; C3 – anexa (garaj) – cu regim de inaltime parter, $S_c = 42$ mp, $S_{cd} = 42$ mp; C4 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c = 9$ mp, $S_{cd} = 9$ mp. S-a demarat actiunea de demolare a acestor constructii. In acest sens a fost obtinuta Autorizatia de desfiintare nr. 4 din 21.03.2022.

In concluzie, la demararea lucrarilor de construire a obiectivelor propuse prin acest proiect, terenul va fi liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona studiata se propune o zona de servicii prin construirea unei cladiri cu regim de inaltime P+E la parterul careia va fi amenajat un spatiu comercial si la etaj va fi amenajata o sala de sport.

Asigurarea cu spatii verzi. In zona studiata se propun spatii verzi amenajate pe o suprafata de 2813 mp din totalul suprafetei de teren de 10506 mp, ceea ce inseamna un procent de 26.78% din totalul suprafetei de teren.

Principalele disfunctionalitati. In zona nu exista disfunctionalitati.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice au rezultat observatii si propuneri ale populatiei la care au fost transmise raspunsuri si care au fost solutionate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Au fost realizate un Studiu de insorire si un Studiu de trafic in zona studiata, care vor fi atasate documentatiei in faza PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista zona de unitati agricole si zone de locuinte cu regim mic/mediu de inaltime, spatii comerciale, sedii de firme, pensiuni, Spitalul "Baia Sarata" si Cetatea Deva.

Terenul isi va pastra forma naturala, acesta neavand denivelari semnificative.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la teren se realizeaza din strada Horea pe o alee propusa cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens si din strada 16 Februarie unde accesul se va realiza pe doua alei, una in partea de sud pentru iesirea din incinta si cealalta in partea de nord pentru accesul in incinta, identificata prin CF nr 77192 in suprafata de 235 mp, care este un drum de servitute pentru vecinii aflati la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

Strada Horea este o strada care are un prospect ce corespunde cu cel al unei strazi urbane cu doua benzi de circulatie si trotuare si care nu necesita modernizate.

Strada 16 Februarie, de asemenea nu necesita modernizare, fiind o strada urbana cu doua benzi de circulatie si trotuare.

3.5. Zonificarea teritoriala ,reglementari ,bilant teritorial, indici urbanistici

Prin documentatie se propune schimbarea destinatiei terenurilor din CF nr 76698, CF nr 76955, CF nr 76799, CF nr 77016, CF nr 77017, CF nr 79413 si CF nr 78280, in suprafata totala de 10506,00 mp, din terenuri cu destinatie agricola, curti constructii sau drumuri de acces, dupa caz.

Se propune o zona cu functiune mixta alcatuita din zona cu functiune de locuire si zona cu functiune de servicii, precum functiuni complementare admise in zona: spatii verzi amenajate, loc de joaca exterior pentru copii, accese pietonale, carosabile, parcaje.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

1. INDICATORI URBANISITICI PROPUSI

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	106.00 mp	1.00	2730.00 mp	25.98
2.	Constructii care se vor demola	106.00 mp	1.00	-	-
3.	Platforma betonata pt. parcare, alei auto si pietonale	-	-	4533.00 mp	43.15
4.	Loc de joaca exterior	-	-	430.00 mp	4.09
5.	Zona verde amenajata	-	-	2813.00 mp	26.78
6.	Total	10506.00 mp	100,00	10506.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 10506 mp
- Suprafata construita existenta: 106 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 153 mp
- Suprafata construita existenta ce se va demola: 106.00 mp

- Suprafata construita desfasurata existenta ce se va demola: 153.00 mp
- Suprafata construita propusa: 400.00 mp x 6 buc locuinte+ 330.00 mp spatiu comercial si sala de sport= 2730.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 6250.00 locuinte +660.00 mp spatiu comercial si sala de sport = 6910.00 mp

- POT existent = 1,00 %
- CUT existent = 0,01

- POT propus in urma demolarii = 0.00 %
- CUT propus in urma demolarii = 0.00

Indicatorii urbanistici se vor stabili astfel:

Pentru zona mixta – locuinte + spatiu comercial si sala de sport – POT-ul maxim admis va fi de 40%, asa cum prevede legea

- **POT propus = 25.98 %**
- **CUT propus = 0.66**

Pentru zona de servicii – constructiile si amenajarile sportive – amplasamentul se va organiza in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii si amenajari sportive
- zona pentru spatii verzi
- zona pentru alei, drumuri si parcaje

Procentul maxim de ocupare al terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje
- 30% pentru spatii verzi

Astfel, rezulta urmatoarele suprafete:

- Suprafata terenului aferent zonei de servicii si constructii si amenajari sportive = 715 mp
- Suprafata construita propusa = 330 mp = 46.15%
- Suprafata construita desfasurata propusa = 330 mp x 2 = 660 mp
- Suprafata parcare si trotuar de garda = 59 mp = 8.25%
- Suprafata zona verde amenajata = 326 mp = 45.60%

- **POT propus = 46.15 %**
- **CUT propus = 0.92**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona

- Alimentarea cu gaze naturale prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.
- Încalzirea se va face cu centrale termice pe gaze naturale, montate în fiecare apartament.
- Gunoiul menajer va fi strans în puștele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activează în zonă. Va fi amenajată o platformă gospodărească unde vor fi amplasate puștele ecologice pentru depozitarea gunoiului menajer.

3.7. Protecția mediului

- Prin funcțiunea mixtă propusă – cea de locuire și cea de servicii - , construcțiile propuse nu produc noxe care să afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare existentă în zonă
- În zonă nu sunt terenuri degradate care să fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de investitor.

CONCLUZII –MASURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea prezentului PUZ, se creează posibilitatea de punere în valoare a unor terenuri aflate în intravilanul localității Deva și de modernizare a unei zone, care în prezent nu este utilizată la adevăratul său potențial.

Este evident faptul că orice activitate umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru