

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

Ca raspuns la adresa 49093 din 08.05.2023 revenim cu o noua documentatie in vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru PUZ – Zona rezidentiala pentru locuinte individuale, zona str. Iosif Vulcan, Deva.

1. Pornind de la ridicarea topografica un fost intocmite profile transversale si longitudinale prin zona drumului propus, de catre in inginer specializat in drumuri, pe care le atasam documentatiei standard pentru eliberarea avizelor de oportunitate.

In privinta solutiei de canalizare menajera, se propune o canalizare sub presiune, asa cum a fost metionat si anterior, iar statia de pompare subterana se propune a fi amplasata in interiorul buclei de intoarcere a strazii. Astfel, distanta de la statia de pompare subterana, pana la orice locuinta va fi mai mare de 10m. Conform NP 133/2022 „Amplasamentul construcției stației de pompare ape uzate se realizează într-un spațiu special destinat, care să se încadreze în planurile urbanistice zonale și generale luând în considerare disfuncțiunile create mediului, eventualele mirosuri, evacuarea reținerilor pe grătare, nivelul de zgomot, dar și consecințele unei eventuale avarii în timpul funcționării, după cum urmează: . . .b. Numai în construcție subterană, acolo unde nu este posibilă respectarea distanței minime de 50m față de clădirile de locuit, de preferat în afara părții carosabile a drumului, adiacent proprietăților riverane”

2. Retinand elemente din discutiile din cadrul comisiei de Urbanism a fost redus numarul de parcele propuse astfel ca fiecare lot sa aiba o suprafata mai mare de 500 mp. Densitatea locuirii era si este cea prevazuta prin PUG pentru zone de locuinte individuale, si anume 35%. Avand in vedere ca initiatorul planului nu este si investitor pentru locuinte, nu se propune un ansamblu precis conturat ci doar reglementari ce vor permite solutii variate pe fiecare lot in parte. De aceea se propune o zona edificabila cat mai generoasa, mai cu seama ca si in PUZ-ul anterior aprobat in amonte s-a acceptat o astfel de zona edificabila.

In legatura cu rezerva exprimata de catre unii din membri comisiei cu privire la asigurarea conditiilor de insorire, s-a intocmit un studiu de insorire pornind de la ilustrarea urbanistica si a fost anexat prezentei documentatii.

In ce priveste protectia la incendiu, s-a luat in considerare ca locuintele si anexele acestora vor fi constructii incadrabile la gradele II si III rezistenta la foc, situatie in care o distanta de 10 m intre cladiri le asigura apartenenta la alt compartiment de incendiu. Pe de alta parte, suprafata construita la sol maxima a unui compartiment de incendiu cu cladiri de locuit incadrate in gradul III rezistenta la foc este de maxim 1800mp. Luand in calcul procentul maxim admis de 35% din suprafata lotului s-a calculat ca se pot propune 3 compartimente de incendiu cu distante de minim 10 m intre zonele lor edificabile.

3. Ansamblul propus nu este mare, el va deservi o populatie alcatuita din maxim 20 de familii, cu o medie de 3,5 locuitori pe familie – rezulta 70 persoane, deci cat o scara de bloc P+4. Prevederea unor functiuni complementare locuirii nu este in aceste conditii obligatorie, mai cu seama ca in PUG-ul in vigoare zona in discutie face parte dintr-o mai ampla zona destinata locuintelor individuale.

De asemenea, prin raspunsul la solicitarea avizului de oportunitate primaria nu si-a exprimat intentia de a finanta o investitie publica in zona. Prin urmare observatia referitoare la lipsa dotarilor are legatura doar cu eventuale intentii private de a interveni cu astfel de investitii. In acest sens am propus ca pe lotul 20, situat spre str. Iosif Vulcan sa fie permise eventuale functiuni complementare locuirii, compatibile cu aceasta, daca proprietarii terenului respectiv vor dori sa faca o astfel de investitie. In privinta dotarilor publice prevazute inca in varianta prezentata anterior: a fost rezervat teren pentru parcuri publice, zona verde publica in suprafata de minim 2mp / locuitor si spatiu pentru amenajarea unui loc de joaca, in interiorul inelului creat de bucla de intoarcere a strazii. Pe de alta parte, in regulamentul local se va impune ca in interiorul loturilor sa fie amenajate zone verzi in procent de minim 20%.

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

4. S-a corelat cu documentatia urbanistica din amonte, unde a fost prevazuta o fasie de 5 m latime, cu mentiunea ca va ramane sa fie reglementata intr-o etapa ulterioara. Din discutiile avute la primarie cu arhitectul sef si doi dintre proprietarii de terenuri aflate la sud de lotul studiat a rezultat intentia de a se crea o artera de legatura intre zona rezidentiala din vest cu cea din sudul si estul terenurilor apartinand initiatorilor prezentului PUZ.

Respectand acest deziderat s-a lasat o parcela de 44mp care va fi reglementata ulterior, odata cu fasia susamintita a zonei rezidentiale dinspre vest, si anume in situatia in care se va proiecta o strada in lungul laturii de sud a terenului aflat acum in extravilan. Cum pentru proiectarea unei astfel de artere este necesara studierea terenului pe toata lungimea, cu analiza declivitatii terenului si a situatiilor ce tin de proprietatea asupra terenurilor, precum si obtinerea acordului tuturor proprietarilor de terenuri afectati, un astfel de demers este preferabil sa fie initiat de catre UAT Deva.

Subliniem insa ca aprobarea solutiei de lotizare propuse nu ar influenta negativ crearea arterei de circulatie descrisa mai sus, iar initiatorii prezentului PUZ se angajeaza ca vor permite, in conditiile legii, realizarea arterei de interes public pe terenurile detinute in partea de sud a amplasamentului studiat.

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 acest 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 terenurilor 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 transversala 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.

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

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
 - o CF 74276 – in proprietatea initiatorului acestui plan Parva Florian impreuna cu Parva Neli Gabriela
 - o 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
 - o 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 de maxim 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

lot constructibil	lot 1	509 mp
lot constructibil	lot 2	505 mp
lot constructibil	lot 3	505 mp
lot constructibil	lot 4	506 mp
lot constructibil	lot 5	503 mp
lot constructibil	lot 6	507 mp
lot constructibil	lot 7	509 mp
lot constructibil	lot 8	508 mp
lot constructibil	lot 9	502 mp
lot constructibil	lot 10	550 mp
lot constructibil	lot 11	566 mp
lot constructibil	lot 12	639 mp
lot constructibil	lot 13	556 mp
lot constructibil	lot 14	586 mp
lot constructibil	lot 15	565 mp
lot constructibil	lot 16	510 mp
lot constructibil	lot 17	506 mp
lot constructibil	lot 18	506 mp
lot constructibil	lot 19	502 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

lot constructibil	lot 20	707 mp
TOTAL ZONA LOCUINTE		10747 mp
teren propus spre cedare in domeniul public - pentru circulatii si zone verzi publice	lot 21	2218 mp
teren nereglementat in aceasta etapa	lot 22	44 mp
TOTAL TEREN INTRAVILAN		13009 mp
teren ramas in extravilan	lot 23	1208 mp

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 parțiale 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.

Trotuarele publice vor fi de 1,2 m latime, respectiv 0,8m in fata loturilor propuse, conform profilului stradal tip 5 aprobat prin HCL 95/2022. Zonele verzi de aliniament vor fi de 1m pe o parte a drumului. Pentru bucla de intoarcere aleea carosabila va fi de 4 m latime, cu trotuare de 1 m latime pe fiecare parte.

In interiorul buclei de intoarcere se vor amenaja 5 locuri de parcare publice si o zona verde publica care ar putea adaposti un loc de joaca pentru copii.

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 20 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. Statia de pompare va fi amplasata subteran in zona verde din inelul de intoarcere carosabil. Distanta intre aceasta statie de pompare si orice locuinta va fi mai mare de 10 m.

3. 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.

Pe zona ascendenta a drumului public propus (de la str. Iosif Vulcan pana in dreptul lotului 5) se va prevedea o retea de canalizare pluviala – care va colecta apele de pe zona carosabila si trotuare prin guri de scurgere si rigole carosabile si care va deversa apele in santul de pe marginea str. Vulcan, urmand ca in momentul in care se va realiza reseaua de canalizare pluviala pe aceasta artera sa se faca racordul cu reseaua descrisa mai sus.

Pe zona descendenta a arterei nou propuse (din dreptul lotului 6 pana la bucla de intoarcere) se va prevedea o retea subterana de canalizare pluviala care va conduce apele intr-un bazin de retentie , de unde apa va putea fi folosita pentru intretinerea zonei verzi publice in perioadele secetoase, si spre o retea de dispersare in sol amplasata sub bucla de intoarcere.

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

4. 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				PROBUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	13009	mp	100.00	%	10747	mp	82.61	%
	<i>din care - constructii - maxim edificabil</i>					3761.45	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>					4836.15	mp	45.00	%
	<i>- spatii verzi - minim propus</i>					2149.4	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	%	2055	mp	15.80	%
	<i>din care - carosabil public</i>					1703	mp	82.87	%
	<i>- trotuare publice</i>					276	mp	13.43	%
	<i>- zone verzi de aliniament</i>					76	mp	3.70	%
SP	SPATII PLANTATE PUBLICE	0	mp	0.00	%	163	mp	1.25	%
	TEREN CARE SE VA REGLEMENTA IN ALTA ETAPA	0	mp	0.00	%	44	mp	0.34	%
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	13009	mp	100.00	%	13009	mp	100.00	%
	P.O.T. MAXIM PROBUS							35.00	%
	C.U.T. MAXIM PROBUS							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 construiesc 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 profilului stradal propus si preluat in toate

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 .Avez oportunitate

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
		mp	m		
1	realizare artera locala de circulatie (rutiera si pietonala) - piatra sparta	1979	245	initiatorii PUZ	UAT DEVA
2	realizare suprastructura rutiera, carosabila si pietonala	1979	245	UAT DEVA	UAT DEVA
3	amenajare zone verzi de aliniament	76	76	UAT DEVA	UAT DEVA
4	amenajare zona verde publica	163		UAT DEVA	UAT DEVA
5	extindere retea de canalizare menajera, inclusiv statie pompare subterana	diam 250 mm	230	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
6	retea canalizare pluviala, inclusiv sistem de dispersie in sol si bazin retentie	diam 250 mm	165	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
7	extindere retea alimentare cu apa inclusiv 2 hidranti exteriori	diam 110 mm	216	initiatorii PUZ	Apa prod Deva
8	extindere retea electrica de joasa tensiune subterana		205	initiatorii PUZ	Enel

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 si pietonale 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 scrise

Memoriu studiu insorire

piese desenate, constând în

- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- Plan artera de circulatie propusa – planșa elaborata de ing. drumuri

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

- Profil longitudinal artera de circulatie propusa – plansa elaborata de ing. drumuri
- Reglementari urbanistice – profile caracteristice – plansa in colaborare cu ing. drumuri
- Situatia insoririi ansamblului la solstitiul de ianra – vedere dinspre SE
- Situatia insoririi ansamblului la solstitiul de iarna – vedere dinspre NV

piesele desenate – reprezentand situatia existenta nu s-au mai anexat – fiind valabile cele depuse anterior (încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu)

Intocmit
Arh. Anca Vulcan