

Proiectant: TRIPEXPERT S.R.L. DEVA.	Beneficiar: S.C. STRADIVARI INTERCOM S.R.L.	Pr.nr. 427
	Den. pr. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER - str. M. Sadoveanu, f.n., CF 70170 Deva, jud Hunedoara	Faza: Informare et 1 si aviz de oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1 Prezentarea investitiei propuse

Terenul pe care se propun lucrarile de construire este in proprietatea **STRADIVARI INTERCOM S.R.L., CUI 9000500 , J20/1089/1996**, beneficiara a proiectului. El are o suprafata de 2826 mp si e identificat la cartea funciara cu ID 70170.

Beneficiarul doreste sa mobilizeze acest teren cu un ansamblu de locuinte colective, compus din 3 cladiri cu cate 11 apartamente fiecare si cu un spatiu comercial la parterul cladirii situate la strada M. Sadoveanu.

Situatia existenta

Terenul are o forma apropiata de cea a unui dreptunghi cu front la str. M. Sadoveanu de circa 19,7 m si 143 m adancime.

Terenul este in intravilan, liber de constructii si avand categoria de folosinta „arabil”

Terenul se invecineaza:

- La SV – cu teren aflat in domeniul public si administrarea primariei – str si trotuar public la str. Sadoveanu.
- la NV cu terenuri aflate in proprietate privata astfel:
 - CF 63338 – teren pe care se afla o locuinta o anexa
 - CF 60028 – teren pe care se afla o cladire cu locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2+M
 - CF 60577... CF 60581 – 4 loturi libere de constructii
 - CF 60582 – teren liber de constructii
 - La NE cu o fasie de teren, libera de constructii, de latimea lotului studiat si o adancime de circa 8m (circa 160 mp) neintabulata si fara posibilitate de acces decat prin intermediul terenurilor invecinate.
 - La SE cu terenuri aflate in proprietate privata astfel:
 - CF 60285 - teren pe care se afla o locuinta P+M si o anexa P, apartinand unor persoane fizice
 - CF 61022 - teren liber de constructii apartinand acelorasi persoane
 - Parcela (3228-3230)9/1/a/4 - teren drum de servitute pentru acces la parcelele CF 69680 si CF 73107
 - CF 69680 – teren pe care se afla o locuinta P+M si o anexa P
 - CF 73107 – teren pe care se afla o locuinta P+M

Situatia propusa

Se propune construirea a 3 cladiri cu regim de inaltime P+3+Er, care vor adaposti fiecare cate 11 apartamente, situate de la etajul 1 in sus, astfel ca la parter , spre str. M Sadoveanu se propune un spatiu comercial, si in rest garaje si boxe.

Cladirile vor fi dispuse cu latura lunga paralela cu latura de NV a lotului (o directie obtinuta prin unirea colturilor limita ale lotului studiat.

Retragerea la strada va fi de 5m (3,5m proiectia balcoanelor de la etaje). Retragerea fata de latura de NV va fi intre 2,3 si 2,6 m (latura respectiva nu este o linie dreapta).

Accesul in ansamblu se va face printr-o alee semicarosabila de 4 m latime, cu platforma de intoarcere in partea din spate a lotului, ceea ce permite accesibilitatea la obiectivele propuse. Aleea propusa va fi amplasata la limita de proprietate din SE, astfel incat, daca vecinii ce detin drumul de servitute vor fi de acord, cele doua alei vor putea sa functioneze ca una singura. In cazul in care acestia nu vor dori, conformarea aleii semicarosabile propuse pe amplasamentul studiat asigura functionarea ei in conditii bune atat pentru traficul autoturismelor din ansamblu cat si pentru eventualele masini utilitare.

Numarul de apartamente propuse este de 33 din care 9 cu 2 camere si 24 cu 3 camere.

La ultimul nivel se vor obtine cate 2 apartamente cu 3 camere cu terase foarte generoase.

Spre strada se va amenaja la parter un spatiu comercial cu suprafata de circa 36 mp, cu acces din trotuarul public.

Proiectant: TRIPEXPERT S.R.L. DEVA.	Beneficiar: S.C. STRADIVARI INTERCOM S.R.L.	Pr.nr. 427
	Den. pr. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER - str. M. Sadoveanu, f.n., CF 70170 Deva, jud Hunedoara	Faza: Informare et 1 si aviz de oportunitate

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 15m la atic (in zona etajului retras) si 12m la atic in rest.

Distanta dintre 2 cladiri din ansamblu va fi de 17m.

Distanta dintre cladirile propuse si cladirile existente va fi :

- minim 10 m fata de locuintele individuale din SE – ceea ce corespunde si cu distanta de siguranta la foc, avand in vedere ca cladirile propuse vor fi incadrabile la gradul II rezistenta la foc, iar locuintele vecine pot fi chiar la gradul V.
- 4,3m fata de blocul de locuinte din NV, dar fara suprapunerea cladirilor. Pentru izolarea fata de acest bloc se vor prevedea pereti antifoc pana la asigurarea distantei normate de 6m.

Numarul de locuri de parcare necesare, determinat de numarul de apartamente si spatiul comercial este $33+1=34$ locuri. Prin amenajarea propusa se vor obtine 21 garaje si 14 parcare in incinta, deci un total de 34 locuri.

Zonele verzi amenajate in incinta vor fi in suprafata de 667 mp, corespunzand unui procent de $23,6\% > 20\%$.

In partea din spate a terenului se propune un loc de joaca pentru copii, inconjurat de zona verde.

Suprafata ocupata la sol este de 837 mp, reprezentand un procent de ocupare de 29.62%. (procent ce se incadreaza in prevederile actuale) Suprafata desfasurata va fi $Ad=3846$ mp , rezultand un coeficient de utilizare a terenului de 1.36.

Amenajarea incintei

S-a luat in considerare amplasarea locurilor de parcare la minim 5 m de ferestrele oricarei locuinte.

De asemenea s-a propus o platforma gospodareasca pentru colectarea selectiva a deseurilor, amplasata in partea din spate a lotului, la o distanta de minim 10 m de orice locuinta.

Sistem constructiv

Cladirile vor avea structura de rezistenta in cadre, cu plansee de beton armat, cu terasa circulabila peste etajul 3 si terasa necirculabila peste etajul retras.

Inchiderile vor fi din zidarie de caramida porotherm de 30 cm grosime, iar compartimentarile din zidarie de caramida eficienta de 11,5cm. Tamplaria va fi din profile pvc pentacameral cu geam termopan triplu stratificat.

Constructia va fi hidroizolata si termoizolata corespunzator pentru a avea o eficienta termica performanta.

Instalatiile interioare sunt:

- instalatii sanitare care asigura alimentare si scurgerea la obiectele sanitare din baie, bucatarie
- instalatie de incalzire in pardoseala, cu agent termic apa calda produs de centrale termice de apartament
- Instalatia electrica interioara de iluminat si prize – contorizata separat pentru fiecare apartament.
- Instalatie de alimentare cu gaze naturale pentru centralele termice si prepararea hranei si apei calde de consum si se va asigura contorizarea separata a fiecarui apartament
- Instalatii de climatizare

Asigurarea utilitatilor

1. Alimentarea cu apă

Bransamentul la reseaua de apa a municipiului se va face din cea aflata pe str. M. Sadoveanu.

In zona verde din dreptul amplasamentului studiat (accesibil din domeniul public) se va amplasa un camin de bransament pentru intregul ansamblu.

2. Evacuarea apelor uzate

Proiectant: TRIPEXPERT S.R.L. DEVA.	Beneficiar: S.C. STRADIVARI INTERCOM S.R.L.	Pr.nr. 427
	Den. pr. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER - str. M. Sadoveanu, f.n., CF 70170 Deva, jud Hunedoara	Faza: Informare et 1 si aviz de oportunitate

Apele menajere si pluviale vor fi colectate si conduse printr-o retea de incinta la caminul de racord la reseaua existenta pe str. M. Sadoveanu..

3.Asigurarea apei tehnologice- nu e cazul

4.Asigurarea agentului termic

Incalzirea apartamentelor se va face cu centrale termice individuale cu functionare pe gaz. Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua existenta pe str. N M. Sadoveanu.

5. Alimentarea cu energie electrică

Bransarea obiectivului se va face la reseaua electrica existenta la str. M. Sadoveanu, conform unui proiect intocmit de o firma de specialitate.

2. Indicatori urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	2826	mp	100.00	%	2826	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>	0	mp	0.00	%	837	mp	29.62	%
	<i>- alei si platforme - din care</i>	0	mp	0.00	%	1460	mp	51.66	%
	<i>- alei semicarosabila</i>					1101	mp	38.96	%
	<i>- parcar</i>					169	mp	5.98	%
	<i>- loc de joaca</i>					68	mp	2.41	%
	<i>- trotuare de garda</i>					122	mp	14.58	%
	<i>- spatii verzi</i>	2826	mp	100.00	%	667	mp	23.60	%
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	2826	mp	100.00	%	2826	mp	100.00	%
	P.O.T.	0.00	%					29.62	%
	C.U.T.	0.00						1.36	

Numar apartamente propuse	33	buc
Numar spatii comerciale	1	buc
Numar de garaje	20	buc
Numar parcar	14	buc

In prezent, conform certificatului de urbanism nr 155 din 15.05.2025, eliberat de primaria municipiului Deva, terenul aflat in proprietatea initiatorului PUZ este situat in UTR 15 – Lmup15 – subzona rezidentiala cu cladiri de tip semiurban, compusa din locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P,P+2), unde functiunea dominanta este locuirea, iar functiunile complementare admise in zona sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate.

Prin acest PUZ se va modifica:

- Functiunea zonei – care va deveni zona predominant rezidentiala (cu locuinte colective si dotari aferente) , astfel incat procentul maxim de ocupare permis sa fie 40% conform HGR 525/1996
- Regimul de inaltime al cladirilor – care se propune a fi ridicat la P+3 +Er (etaj retras), urmand ca apartamentele sa fie dispuse doar la etaje, pe cand la parter vor fi un spatiu comercial spre str. Sadoveanu si in rest garaje si boxe.

Propunerea de modificare este sustinuta si de faptul ca pe lotul CF60028 este construita o cladire ce adaposteste locuinte colective, cu regim de inaltime D+2+M.

Prin acest PUZ se va stabili:

- profilul stradal al caii de acces la cele 3 blocuri si la locurile de parcare de pe amplasament
- zona edificabila pentru constructiile din ansamblul propus
- inaltimea maxima a constructiilor:
- solutionarea asigurarii principalelor utilitati: alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica

Proiectant: TRIPEXPERT S.R.L. DEVA.	Beneficiar: S.C. STRADIVARI INTERCOM S.R.L.	Pr.nr. 427
	Den. pr. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER - str. M. Sadoveanu, f.n., CF 70170 Deva, jud Hunedoara	Faza: Informare et 1 si aviz de oportunitate

Modul de integrare a investitiei in zona

In zona Sadoveanu se construiesc mult in ultimii ani, si in general e vorba despre locuinte individuale tip vila, este vorba despre locuinte individuale ai caror proprietari doresc sa se bucure de independenta. In jurul amplasamentului sunt fie terenuri libere de constructii, fie terenuri ce asigura cai de acces la loturi individuale, fie – spre est, chiar loturi individuale pe care sunt locuinte. Spre NE exista o cladire cu locuinte colective, cu regim de inaltime D+2+M. In partea de nord a amplasamentului sunt 5 loturi libere de constructii, pe care este de presupus ca se vor edifica in timp locuinte individuale.

Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Daca se va construi acest ansamblu rezidential procentul de ocupare permis actualmente nu va fi depasit. In schimb, prin cresterea numarului de niveluri, densitatea locuirii va creste, ajungandu-se la 33 apartamente deci 116 persoane (luand in calcul familii cu o medie de 3,5 membri).

Consecințe Economice

Beneficii:

- **Creșterea valorii proprietăților:** Pe termen lung, dezvoltarea zonei poate duce la o creștere a valorii proprietăților din cartier, inclusiv a locuințelor individuale, datorită îmbunătățirii infrastructurii și a atragerii de noi servicii.
- **Stimularea economiei locale:** Proiectul în sine generează locuri de muncă în construcții și în industriile conexe. Spațiul comercial nou va crea, de asemenea, locuri de muncă și va aduce noi servicii și produse pentru locuitorii din cartier, contribuind la economia locală.
- **Creșterea veniturilor la bugetul local:** Autoritățile locale vor beneficia de pe urma taxelor și impozitelor aferente noilor proprietăți și activități comerciale (impozit pe clădire, impozit pe teren, taxe pentru activități comerciale etc.).
- **Diversificarea ofertei de locuințe:** Noul bloc oferă o alternativă la locuințele individuale, adresându-se, probabil, altor segmente de populație (tineri, persoane singure, familii mici), contribuind la diversificarea pieței imobiliare.

Dezavantaje/Riscuri:

- **Presiune asupra infrastructurii:** O creștere bruscă a populației poate supraîncărca infrastructura existentă (apă, canalizare, electricitate, gaze, drumuri), necesitând investiții suplimentare pentru extinderea sau redimensionarea de rețele. Costurile acestor modernizări, dacă va fi cazul vor fi suportate de către initiatorul planului.
- **Scăderea valorii proprietăților individuale (pe termen scurt/în anumite cazuri):** Unii proprietari de case individuale pot percepe prezența unui bloc ca o diminuare a caracterului "exclusivist" al cartierului, ceea ce, în anumite cazuri, poate duce la o stagnare sau chiar o ușoară scădere a valorii proprietăților lor pe termen scurt, până la stabilizarea situației.

Consecințe Sociale

Beneficii:

- **Diversitate demografică:** Un bloc de apartamente poate aduce o diversitate mai mare de vârste, profesii și stiluri de viață în cartier, ceea ce poate îmbogăți comunitatea.
- **Revitalizarea zonei:** Noi locuitori și un spațiu comercial activ pot adăbilita și revitaliza zona, aducând mai multă viață și activitate.
- **Acces la noi servicii:** Spațiul comercial poate oferi servicii și facilități care lipsesc în prezent în cartier (ex: minimarket, cafenea, farmacie), îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor.
- **Crearea de noi conexiuni sociale:** Noii locuitori pot contribui la formarea de noi rețele sociale și la consolidarea sentimentului de comunitate.

Dezavantaje/Riscuri:

- **Schimbarea caracterului cartierului:** Integrarea unui bloc într-un cartier de case poate altera atmosfera generală, ceea ce poate fi perceput negativ de unii rezidenți. Această schimbare poate duce la o pierdere a sentimentului de "comunitate mică" specifică zonelor cu locuințe individuale.

Proiectant: TRIPEXPERT S.R.L. DEVA.	Beneficiar: S.C. STRADIVARI INTERCOM S.R.L.	Pr.nr. 427
	Den. pr. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER - str. M. Sadoveanu, f.n., CF 70170 Deva, jud Hunedoara	Faza: Informare et 1 si aviz de oportunitate

- **Creșterea traficului și a zgomotului:** Un număr mai mare de locatari și de vizitatori ai spațiului comercial va genera, inevitabil, un trafic crescut (auto și pietonal) și un nivel mai ridicat de zgomot în zonă.
- **Tensiuni sociale:** Diferențele de stil de viață și așteptări între locuitorii vechi și noii veniți pot genera tensiuni sau conflicte în comunitate,

Factori cheie pentru un impact pozitiv:

Pentru a maximiza beneficiile și a minimiza dezavantajele, este esențială o planificare urbanistică ce va include:

- Asigurarea că rețelele de utilități și drumurile pot susține creșterea populației.
- Crearea de spații verzi adecvate și amenajarea de zone comune care să încurajeze interacțiunea socială – zonele verzi propuse depășesc procentul de 20%, iar locul de joacă asigură o bună interacțiune socială a locuitorilor ansamblului.
- Stabilirea unor reguli stricte privind înălțimea, densitatea și designul clădirilor pentru a asigura o integrare armonioasă în peisajul existent.
- Consultarea locuitorilor existenți în procesul de planificare pentru a înțelege și a adresa preocupările lor.

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

Toate costurile legate de realizarea ansamblului si bransarea acestuia la rețelele de utilitati existente la str. Sadoveanu vor fi suportate de initiatorul planului urbanistic.

Nu se propun obiective de utilitate publica.

Nu se propun actiuni de circulatie a terenurilor.

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

