

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: Inform. publicului et. I

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.

In 2023 a fost obtinut un certificat de urbanism si apoi un aviz de oportunitate pentru aceasta investitie dupa ce a fost completata documentatia cu un studiu de insorire si un proiect pentru drumul propus, elaborat de un inginer de specialitate. Beneficiarul a amanat continuarea elaborarii PUZ pana in primavara acestui an, cand certificatul de urbanism obtinut anterior nu mai era in termenul de valabilitate. Acum doreste sa reia promovarea acestei investitii, fiind obligat sa parcurga si etapele deja depasite acum 2 ani.

In 22.05.2025, Primaria Deva a eliberat un nou Certificat de urbanism care va putea sta la baza PUZ propus.

Situatia existenta

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

				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 inscise 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 neimprejmuat. 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 unor persoane fizice, care a fost lotizat conform PUZ aprobat cu HCL 351 din 2021.

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: Inform. publicului et. I

- Spre sud cu terenul aflat in proprietatea initiatorilor prezentului proiect – teren situat in extravilan
- La est cu terenuri aflate in proprietate privata , dupa cum urmeaza
 - o CF 74276 – in proprietatea initiatorului acestui plan Parva Florian
 - 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 unor persoane fizice

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

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: Inform. publicului et. I

POT maxim propus, identic cu cel din zona, si anume 35%. CUT maxim propus 0.9. Regimul de inaltime maxim admis in zona va fi P+1(M) la care se pot adauga demisoluri partiale sau subsoluri, rezultat din faptul ca terenul de amplasament are o panta accentuata. Inaltimea maxima in orice punct al cladirii nu va depasi 10 m masurata de la cota celui mai jos situat nivel de calcare aflat pe verticala considerata.

Zona arterei de circulatie va avea o latime de 9m, diferentiata dupa cum urmeaza: 6m carosabil, 1 m fasie zona verde, 2m trotuare. 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 0.8...1.2m latime in fata tuturor loturilor propuse. Zonele verzi de aliniament vor fi de 1,00 m situate pe o parte a drumului.

In partea de sud a amplasamentului se propune o parcare publica cu 5 locuri destinata vizitatorilor. Pe lotul 20, situat in partea de nord a amplasamentului, la str. Vulcan, unde se prevede posibilitatea unei functiuni complementare locuirii, se pot amenaja parcare accesibile public conform necesarului, dupa caz.

In insula ce asigura intoarcerea se prevede o 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

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.

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.

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 viitoare locuinte s-ar putea bransa.

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: Inform. publicului et. I

2. Indicatori urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		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	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	2010	mp	15.45	%
	<i>din care - carosabil public</i>					1609	mp	80.05	%
	<i>- trotuare publice</i>					276	mp	13.73	%
	<i>- zone verzi de aliniament</i>					125	mp	6.22	%
SP	SPATII PLANTATE PUBLICE	0	mp	0.00	%	208	mp	1.60	%
	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 PROPOS								35.00	%
C.U.T. MAXIM PROPOS								0.90	

In prezent, conform certificatului de urbanism nr 163 din 22.05.2025, 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 4 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 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:

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: Inform. publicului et. I

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	realizare artera locala de ciclatie (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 aliniamet	76	76	UAT DEVA	UAT DEVA
4	amenajare zona verde publica	163		UAT DEVA	UAT DEVA
5	extindere retea de canalizare menajera, inclusiv statie pompe 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 caii publice de circulatie si zonelor verzi publice, dupa amenajarea 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

Plan de incadrare in zona

Plan de situatie – existent

Plan de situatie – conceptul propus

Intocmit
Arh. Anca Vulcan

