



DOCUMENTAȚIE AVIZ OPORTUNITATE
MEMORIU TEHNICO-ECONOMIC

I. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a Date de identificare

I.a.1 Denumirea investiției :

PARCELARE TEREN PENTU CONSTRUCTII DE LOCUINTE, Municipiul Deva, extravilan, zona străzilor Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor - Valea Ursului, f.n., județul Hunedoara.

I.a.2 Beneficiar : VIDONI IOAN DOREL

I.a.3 Proiectant : S.C. ABSOLUT DESIGN S.R.L.

I.b Situația existentă

I.b.1 Încadrare în teritoriu

Terenul pe care se propun lucrările amintite are **suprafata de 11.600 mp**, și este proprietatea beneficiarului VIDONI IOAN DOREL, conform extrasului CF anexat - (ID 76027 – pasune extravilan). Parcela se constituie într-o suprafata cu o panta medie de 9,5% pe directia longitudinala si 6,8% pe directia transversala, având orientare nord – sud, în partea estică a zonei Archia - zona străzilor Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor - Valea Ursului, la o distanță de cca. 0,85 km fata de strada Zăvoi.

Cotele absolute ale amplasamentului se situează între 255,85 m si 234,02 m.

I.b.2 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a județului Hunedoara, în zona central-sudică a teritoriului administrativ al municipiului Deva, în estul localității Archia.

Geografic, amplasamentul se găsește în zona depresionară a Văii Mureșului, malul stâng.

Relieful este caracterizat de prezența ultimelor terminații deluroase ale Munților Poiana Ruscă, cu altitudini cuprinse între 200 și 300 m (Dealul Holumb-Lupșa, Dealul Paiului, Dealul Cheroi, dealul Fața Lungă) .

Municipiul Deva beneficiază de un climat temperat continental blând, cu cantități mici de precipitații și de o circulație predominantă a aerului dinspre vest. Aceasta situație se explică prin situarea în Culoarul Mureșului în lungul căruia se resimt influențe climatice submediteraneene și prin protecția oferită de Munții Apuseni și Poiana Ruscă, care sunt un obstacol în calea maselor de aer atlantice încărcate cu umezeală.

În acord cu zonarea seismică a teritoriului României (SR-11100/1-1993), amplasamentul studiat este în zona seismică F, cu un coeficient $K_s = 0,08$, perioada de vârf $T_c = 0,7$ și intensitate seismică 6, pe scara MSK (Medvedev, Sponhauer, Karnic), ceea ce corespunde unei zone cu grad seismic scăzut.

Pânza freatică a fost interceptată în zona amplasamentului la adâncimi între 7 și 9 m.

În ultimii 30 de ani, zona Archia - Zăvoi cunoaște o dezvoltare accelerată din punct de vedere al ocupării terenurilor cu funcțiuni destinate majoritar locuirii individuale. Principalii factori care au contribuit la expansiunea locuirii au fost accesul facil pe drumuri modernizate, extinderea rețelelor de utilități și o serie de documentații de urbanism, care au reglementat zonele de locuire.

I.b.3 Circulația

În prezent, amplasamentul studiat are acces la o cale de circulație publică, respectiv domeniul public de interes local - străzile Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor desprinse din prelungirea străzii Zăvoi.

I.b.4 Ocuparea terenurilor

În prezent terenul pe care se propune investiția este liber de construcții, fiind încadrat, în Cartea Funciară 76027 Deva, la categoria de folosință „pășune”. Conform extrasului CF, regimul juridic al terenului este extravilan.

I.b.5 Echipare edilitară

Ca și echipare edilitară, în zona studiată există alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, pozată îngropat, de-a lungul drumurilor de acces din zona vestică a amplasamentului. De asemenea, limitrof amplasamentului, la o distanță de cca. 100 m există rețele aeriene de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune LEA 0,4 kV.

I.b.6 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu se suprapune cu arii protejate de interes comunitar NATURA 2000. Distanțele față de cele mai apropiate arii protejate sunt următoarele:

1,45 km față de ROSCI0136 Padurea Bejan la nord-vest

5,08 km față de ROSCI0054 Dealul Cetății Deva la nord

9,34 km față de ROSPA0139 Piemontul Munților Metaliferi - Vințu la est

Conformația fizică a terenului studiat exclude posibilitatea apariției fenomenelor de inundații locale cauzate de creșterea debitului Pârâului Valea Ursului.

- situația actuală a terenului în studiu implică o posibilă intervenție pentru amenajările propuse.

- factori ce pot interveni în favoarea unei dezvoltări locale sunt: datele preliminare din studiul geotehnic în ceea ce privește condițiile de fundare, poziția față de intravilanul existent, posibilitatea conlucrării cu acesta, existența căilor de acces în zonă, dotările edilitare existente;

Situația actuală a terenului în studiu implică o imediată intervenție pentru valorificarea acestuia în ceea ce privește dotarea cu funcțiuni rezidențiale.

I.b.7 Disfuncționalități / Oportunități de dezvoltare

Investiția propusă urmează a completa fondul locative construit, ce poate deveni o sursă de venit pentru administrația locală, prin taxele locale.

În concluzie, se consideră oportună realizarea investiției, date fiind elementele potențial benefice prezentate.

Prin extinderea intravilanului localității Deva cu funcțiuni rezidențiale se susține ideea dezvoltării durabile a localității, combinată cu oportunitățile create de o dezvoltare pe linia valorificării și accesibilității cadrului natural al zonei.

I.c Propuneri dezvoltare - Zonificare funcțională

I.c.1 Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

Conform documentației PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, imobilul este situat în extravilan.

Potrivit prevederilor din PATJ: în extravilanul localităților se pot executa lucrări specifice funcțiunii rezidențiale. Toate reglementările de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere (POT, CUT, dimensiuni, aliniere, regim de înălțime, circulații auto și pietonale, parcaje) se vor soluționa prin Plan Urbanistic Zonal.

I.c.2 Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației auto, zona este deservită de domeniul public de interes local – străzile Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor. Accesul pe parcelă se face direct din drumul local, pe latura vestică.

În ceea ce privește realizarea și exploatarea funcțiunii propuse (locuire individuală), aceasta va genera probleme suplimentare de trafic.

Pentru rezolvarea viitoarelor probleme legate de traficul și staționarea autovehiculelor în zonă, s-a avut în vedere crearea unui profil stradal cu o lățime de 10,00 m, care include carosabil dublu sens, zone verzi amenajate și trotuare pietonale. Pe o lățime cuprinsă între 2,50 m și 2,75 m, din toată latura vestică a amplasamentului se va ceda domeniului public suprafața necesară



materializării în teren a profilului stradal propus. De asemenea, pe latura nordică a terenului studiat, în continuarea străzii Sânzâienelor, se propune un profil compus din carosabil dublu sens și trotuar pietonal, cu o lățime totală de 7,00 m.

Pe latura sudică a amplasamentului se propune un profil stradal de 10,00 m, în continuarea drumului existent.

I.c.3 Zonificare funcțională / Reglementări

Având în vedere tema formulată de beneficiar, se propun lucrări de parcelare în vederea construirii de locuințe :

- parcelare pentru amenajarea căilor de acces auto și pietonale, zone verzi adiacente căilor de acces (total 1400 mp – teren care se intenționează a se ceda domeniului public al municipiului Deva);
- parcelare loturi pentru construcții de locuințe (14 loturi cu suprafețe cuprinse între 661 mp și 887 mp – total 10200 mp) ;
 - frontul stradal propus este cuprins între 15,00 m și 20,64 m, cu o adâncime a loturilor între 45,33 m și 50,79 m.
 - aliniamentul propus păstrează o distanță de 13,00 m față de axul drumului de acces, astfel fiind posibilă organizarea locurilor de parcare și a garajelor în interiorul parcelelor.
- dotări edilitare (racord la rețeaua electrică, branșamente la rețelele existente de apă și canalizare menajeră) ;

I.c.4 Protecția mediului

PROTECȚIA SOLULUI

Lucrările din perioada de execuție nu vor afecta calitatea solului, intervențiile în teren constând în realizarea fundațiilor construcțiilor de locuințe și anexe.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Soluțiile centralizate de alimentare cu apă și canalizare nu afectează calitatea apelor subterane.

Apele pluviale de pe amplasament vor fi preluate de rigolele stradale.

PROTECȚIA AERULUI

Pentru a evita poluarea cu gaze de esapament, în timpul execuției lucrărilor de construire se vor utiliza motoare care respecta normele în vigoare pentru emisii.

Praful provenit de la utilizarea drumului de acces (pe perioada construcției) va fi înlăturat prin stropirea periodică a acestuia.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

BILANT TERITORIAL GENERAL								
proprietate	obiective	construcții locuințe și anexe	circulații	dotări edilitare	platforme gospodărești	zone verzi amenajate	TOTAL	procent din total
terenuri domeniu privat 10200 mp	suprafețe pentru construcții rezidentiale	2800	1400	42	42	5916	10200	87.93
terenuri cedate domeniului public 1400 mp	spații verzi de folosință publică	0	0	0	0	250	250	12.07
	trotuare pietonale	0	300	0	0	0	300	
	carosabil propus	0	850	0	0	0	850	

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total	Suprafața (mp)	Procent din total intravilan
CONSTRUCȚII LOCUINȚE ȘI ANEXE	0.00	0.00	2,800.00	24.14
CĂI DE COMUNICAȚIE -drumuri, platforme, accese	0.00	0.00	2,550.00	21.98
PLATFORMA GOSPODAREASCĂ	0.00	0.00	42.00	0.36
DOTĂRI TEHNICO - EDILITARE	0.00	0.00	42.00	0.36
SPAȚII VERZI, PROTECȚIE	0.00	0.00	6,166.00	53.16
TERENURI AGRICOLE	11,600.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	0.00		11600.00	

- s-a avut în vedere o suprafață construită de 200 mp și o suprafață desfașurată de 350 mp / parcelă

- Bilanțul teritorial de zonă a fost întocmit comparativ, existent-propus, din care rezultă proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.



- Principalii indici urbanistici propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Procentul de ocupare al terenului (POT) propus este de 24,14 %, dar nu mai mare de 35 % iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de 0,42 dar nu mai mare de 0,6.

- regimul de înălțime maxim propus pentru zona reglementată este de două niveluri suprapuse, cu $H_{max} = 9,60$ m.

II.b Indicatorii de producție

Nu este cazul, funcțiunea propusă pentru reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic este aceea de zonă rezidențială.

II.c Indicatori de mediu

Prin specificul funcțiunii propuse, nu se vor înregistra emisii nocive, iar nivelul de zgomot va fi mult sub limitele admise.



III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III.a Integrare funcțională

Zona studiată se afla în extravilanul localității Deva, conform documentațiilor de urbanism anterior aprobate și a limitelor stabilite prin PUG Deva.

În privința compatibilității funcționale menționăm faptul că zona reglementată nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, avându-se în vedere prevederile legate de distanțele minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelelor, accesul direct dintr-o cale de circulație publică, funcțiunea dominantă în zona imediat învecinată și posibilitatea dezvoltării funcțiunilor pentru locuire într-o zonă cu mare potențial.

III.b Relația cu mediul natural

Efectele asupra mediului natural nu vor fi de mare amploare , iar amenajările de spații verzi care se propun vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

Pe parcursul execuției și exploatării propunerilor de reglementări se vor respecta toate normele de protecție a mediului.

-



IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV.a Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în extravilanul Municipiului Deva, zona strazilor Sânzâienelor – Garofiței - Lăcrămioarelor - Valea Ursului, la o distanță de cca. 0,85 km față de strada Zăvoi (conform PUG în vigoare).

Conform PUG și RLU Deva și PATJ Hunedoara, în zona studiată sunt admise construcții și amenajări de genul celor propuse, cu condiția aprobării unei documentații prealabile faza PUZ.

-

IV.b Efecte la nivelul localității

La nivelul localității, efectele produse de implementarea reglementărilor vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Implementarea investițiilor viitoare (construcții de locuințe) va duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate , ceea ce va permite o creștere a resurselor financiare destinate activităților bugetate de autoritățile locale.



V. CATEGORII DE COSTURI

V.a Costuri publice

Realizarea investiției nu necesită alocarea unor fonduri publice, toate lucrările prezumate urmând să se realizeze din fonduri private.

V.b Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de execuție a obiectivului propus, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări :

- construcții specifice funcțiunii propuse (Parcelare pentru construcții de locuințe, parcelare pentru asigurarea profilului corespunzător căilor publice de acces);
- echiparea edilitară a incintei (bransamente la rețeaua publică de apă potabilă, racorduri la rețeaua publică de canalizare și extindere rețea electrică JT).



VI. CONCLUZII

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto facil, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră locale, compatibilitatea funcțională propusă a vecinătăților).

De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc naturali, de unde s-a tras concluzia că în zona studiată factori de risc sunt controlabili, precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu care va fi exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele.

Întocmit,
arh. Dan Octavian Mihăilă