



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: februarie 2024

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 **10526 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 = 752 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

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 $Sc=106$ mp si $Scd=153$ mp, ce urmeaza a se demola.

In extrasul CF mai sunt intabulate inca trei constructii existente, C2 – anexa – cu regim de inaltime parter, $Sc=32$ mp, $Scd=32$ mp; C3 – anexa (garaj) – cu regim de inaltime parter, $Sc=42$ mp, $Scd=42$ mp; C4 – anexa – cu regim de inaltime parter, $Sc=9$ mp, $Scd=9$ 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 cu locuinte colective 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 exterior pentru copii.

Complexul de locuinte colective 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 maxim 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.

Imprejmuirea propusa este cu stalpi metalici si panouri din plasa sudata in fata carora se va planta o perdea verde. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate. Terenul nu va fi imprejmuit pe laturile cu accesele

la strada Horea, respectiv strada 16 Februarie, 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.

Apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde amenajata si vor fi colectate in canalizarea pentru ape pluviale care va fi apoi deversata in reseaua publica de canalizare a apelor pluviale.

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 Molnar Andrei Robert, in partea de est se invecineaza cu proprietati private ale 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 (aliniera 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.Incadraea 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

Condițiile climatice și condițiile geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic atasat documentației.

În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, există terenuri cu destinație - zonă pentru locuințe cu regim mic și/sau mediu de înălțime și funcțiuni complementare, precum și terenuri cu categorie de folosință agricole - faneeată.

Terenul este plat, fără denivelări semnificative.

În aceste condiții nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura clădirilor va fi una modernă, care să se încadreze foarte bine în zonă și care să ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturală a zonei.

2.4. Circulația

Accesul la teren se realizează din strada Horea pe o alee propusă cu două benzi de circulație, câte o bandă pe sens.

Din strada 16 Februarie, accesul se va realiza pe două alei, una în partea de sud pentru ieșirea din incintă și cealaltă în partea de nord pentru accesul în incintă, identificată prin CF nr 77192 în suprafața de 235 mp, care va servi ca drum de servitute pentru vecinii aflați la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

În incintă se propune un număr total de 69 locuri de parcare exterioare, din care 64 de locuri vor fi alocate locatarilor apartamentelor și 5 locuri vor fi alocate spațiului comercial și sălii de sport.

Aleile de acces auto și pietonale vor trece din domeniul privat al persoanei fizice, în domeniul public al municipiului Deva, urmând a fi drumuri publice. De la această regulă va face excepție suprafața pe care se vor amenaja parcarile și drumul de servitute de pe latura nordică a terenului, care nu își va schimba destinația actuală.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent zonă de locuințe, dar există în zonă și spații comerciale, pensiuni, Spitalul "Baia Sarată" și sedii de firme.

Relationari între funcțiuni. În zona studiată se propune o funcțiune mixtă alcătuită din funcțiunea de locuire prin construirea de locuințe semicolective și funcțiunea de servicii prin construirea unei clădiri în care va funcționa un spațiu comercial și o sală de sport.

Gradul de ocupare a terenului. Pe terenul identificat prin Extrasul CF nr 76698, în suprafața de 3652 mp există un corp de clădire, C1: locuința cu regimul de înălțime demisol parțial $S_c = 106$ mp și $S_{cd} = 153$ mp, ce urmează a se demola.

În extrasul CF mai sunt intabulate încă trei construcții existente, C2 – anexă – cu regim de înălțime parter, $S_c = 32$ mp, $S_{cd} = 32$ mp; C3 – anexă (garaj) – cu regim de înălțime parter, $S_c = 42$ mp, $S_{cd} = 42$ mp; C4 – anexă – cu regim de înălțime parter, $S_c = 9$ mp, $S_{cd} = 9$ mp. S-a demarat acțiunea de demolare a acestor construcții. În acest sens a fost obținută Autorizația de desființare 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 dezbaterea publica 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 fundamenatare.

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 architectural, 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. Drumul de servitute va fi modernizat prin grija investitorului.

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.

Aleea de acces auto propusa in incinta, care traverseaza proprietatea de la strada Horea la strada 16 Februarie, in suprafata de 2684.00mp, va trece in domeniul public al municipiului Deva. De asemenea, zona verde in suprafata de 147.70mp si circulatiile pietonale publice in suprafata de 338.30mp aferente profilului stradal, vor trece in domeniul public.

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 10526,00 mp, din terenuri cu destinatie agricola, curti constructii sau drumuri de acces, dupa caz.

Se propun 3 zone functionale, dupa cum urmeaza:

- **Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E**
- **Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii**
- **Zona circulatii publice**

Fiecare zona functionala va fi impartita in subzone, dupa cum urmeaza:

Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E are urmatoarele subzone:

- *Subzona spatiilor verzi publice/loc de joaca pentru copii* – locul de joaca exterior propus si zona verde din imediata apropiere a acestuia vor trece in domeniul public. Pe marginile terenului locului de joaca va fi plantata o perdea de protectie din arbori si arbusti ornamentali, pentru a evita transmiterea zgomotului catre vecini.
- *Subzona spatii verzi propuse proprietate privata* – zonele verzi din imediata apropiere a locuintelor colective propuse vor ramane in proprietatea privata a asociatiei de proprietari care va fi infiintata si care se va asigura ca zona verde sa fie ingrijita.
- *Subzona parcaje auto private* – parcare va fi amenajata prin grija investitorului, iar locurile de parcare in numar de 64 vor fi vandute viitorilor locatari.
- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – prin grija investitorului, va fi amenajata o platforma edilitara.

In zona de locuinte este interzisa construirea de garaje individuale.

Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii are urmatoarele subzone:

- *Subzona spatii verzi propuse proprietate private* – pe doua laturi ale salii de sport si comert va fi amenajat cate un spatiu verde care va fi ingrijit de catre administratorul cladirii propuse.
- *Subzona parcaje auto private* – salii de sport si comert ii corespund 5 locuri de parcare care vor fi amenajate prin grija investitorului si vor ramane ca parcare privata.
- *Subzona alei pietonale private* – langa sala de sport si comert va fi amenajata o alee pietonala privata care va face accesul spre locurile de parcare.

Zona circulatii publice are urmatoarele subzone:

- *Subzona circulatii auto publice* – calea de acces auto propusa care traverseaza terenul pe care se realizeaza investitia propusa si care face legatura intre strada Horea si strada 16 Februarie va fi amenajata prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa ce vor fi realizate extinderile de retele de utilitati. Apoi, calea de acces auto va trece in domeniul public si va fi amenajata si intretinuta prin grija municipiului Deva.
- *Subzona circulatii pietonale publice* – circulatiile pietonale aferente caii de acces auto vor fi amenajate prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi amenajate si intretinute prin grija municipiului Deva.
- *Subzona zone verzi publice* – zonele verzi aferente caii de acces auto *si pietonale* vor fi amenajate prin grija investitorului, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi intretinute prin grija municipiului Deva.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

1. INDICATORI URBANISITICI EXISTENTI

- Suprafata totala a terenului: 10526 mp
- Suprafata construita existenta: 189 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 236 mp
- Suprafata construita existenta ce se va demola: 189.00 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta ce se va demola: 236.00 mp
- POT existent = 1,80 %
- CUT existent = 0,02
- POT propus in urma demolarii = 0.00 %
- CUT propus in urma demolarii = 0.00

2. INDICATORI URBANISITICI PROPU SI

- Suprafata totala a terenului: 10526 mp
- Suprafata construita propusa locuinte : 400.00 mp x 6 buc locuinte = 2400 .00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa locuinte : 6250.00 mp
- Suprafata construita propusa spatiu comercial si sala de sport = 330.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa spatiu comercial si sala de sport: = 660.00 mp

- Suprafata construita propusa totala: 2400 .00 mp + 330.00 mp = 2730.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa totala: 6250.00 mp + 660.00 mp = 6910.00 mp

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii existente care se vor demola	189.00 mp	1.80%	-	-
2.	Terenuri cu categorie de folosinta curti constructii	480.00 mp	4.56%	10271.00 mp	97.70%
3.	Teren cu categoria de folosinta drum de servitute	235.00 mp	2.23%	235.00 mp	2.23%
4.	Terenuri cu categorie de folosinta agricola	9602.00 mp	91.41%	-	-
5.	Total	10526.00mp	100.00	10526.00 mp	100.00

Indicatorii urbanistici stabiliti in functie de zonele propuse:

- **Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii existente care se vor demola	189.00 mp	1.80	-	-
2.	Locuinte propuse	-	-	2400.00 mp	34.96%
3.	Spatii verzi publice/loc de joaca pentru copii	-	-	688.70mp	10.03%
4.	Spatii verzi propuse proprietate private	-	-	2541.85 mp	36.74%
5.	Parcaje auto private	-	-	1125.95 mp	16.40%
6.	Rețele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi	-	-	128.00 mp	1.87%
7.	Total	6884.50mp	100.00	6884.50 mp	100.00

- Suprafata terenului: 6884.50 mp
- Suprafata construita propusa locuinte colective: 400.00 mp x 6 buc locuinte = 2400 .00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa locuinte colective: 6250.00 mp

– **POT propus = 34.86%**
– **CUT propus = 0.91**

– **POT maxim admis = 35.00%**
– **CUT maxim admis = 1.00**

Zona de locuinte colective va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **Subzona spatiilor verzi publice/loc de joaca pentru copii** - care va trece in domeniul public. S = 266.70 mp+ 422.00 mp = 688.70mp, ceea ce reprezinta 10.03% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona spatii verzi propuse proprietate private.** S = 2541.85 mp, ceea ce reprezinta 36.74% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona parcaje auto private.** S = 1125.95 mp, ceea ce reprezinta 16.40% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi.** S = 128.00 mp, ceea ce reprezinta 1.87% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii**

Nr. crt.	Categoricia de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Spatiu comercial si sala de sport	-	-	330.00 mp	69.99%
2.	Spatii verzi propuse proprietate private	-	-	83.00 mp	17.60%
3.	Parcaje auto private	-	-	50.50 mp	10.71%
4.	Alei pietonale private	-	-	8.00 mp	1.70%
5.	Total	-	-	471.50 mp	100.00

- Suprafata terenului: 471.50 mp
- Suprafata construita propusa spatiu comercial si sala de sport = 330.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa spatiu comercial si sala de sport: = 660.00 mp

– **POT propus = 69.99%**
– **CUT propus = 1.40%**

- **POT maxim admis = 70.00%**
- **CUT maxim admis = 1.50%**

Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **Subzona spatii verzi propuse proprietate private.** S = 83.00 mp, ceea ce reprezinta 17.60% din totalul suprafetei zonei mixte
- **Subzona parcaje auto private.** S = 50.50 mp, ceea ce reprezinta 10.71% din totalul suprafetei zonei mixte
- **Subzona alei pietonale private.** S = 8.00 mp, ceea ce reprezinta 1.70% din totalul suprafetei zonei mixte

- **Zona circulatii publice:**

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Circulatii auto publice	-	-	2684.00mp	84.67%
2.	Circulatii pietonale publice	-	-	338.30mp	10.67%
3.	Zone verzi publice	-	-	147.70mp	4.66%
5.	Total	-	-	3170.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 3170.00 mp. Toata suprafata aceasta va trece in domeniul public.

- **Subzona circulatii auto publice** - care va trece in domeniul public. S = 2684.00mp, ceea ce reprezinta 84.67% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice
- **Subzona circulatii pietonale publice** - care va trece in domeniul public. S = 338.30mp, ceea ce reprezinta 10.67% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice
- **Subzona zone verzi publice** - care va trece in domeniul public. S = 147.70mp, ceea ce reprezinta 4.66% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice

Distantele zonelor edificabile fata de limitele de proprietate:

- zona edificabila a imobilelor 1 si 2 este amplasata la 9.66 m fata de limita de proprietate din vest; 2.00 m fata de limita de proprietate din nord; 13.55 m fata de limita de proprietate din sud si 8.00 m fata de zona edificabila din est a imobilului 3 si 4;
- zona edificabila a imobilului 3 si 4 este amplasata la 8.00 m fata de zona edificabila a imobilului 1 si 2 din vest; 2.00 m fata de limita de proprietate din nord; 9.50 m fata de zona edificabila a imobilului 5 si 6 din sud si 73.10 m fata de zona edificabila a salii de sport si comert din est;

- zona edificabila a imobilului 5 si 6 este amplasata la 50.56 m fata de limita de proprietate din vest; 9.50 m fata de zona edificabila a imobilelor 3 si 4 din nord; 2.00 m fata de limita de proprietate din sud si 3.82 m fata de limita de proprietate din est;
- zona edificabila a salii de sport si comert este amplasata la 73.10 m fata de zona edificabila a imobilului 3 si 4 din vest; 4.38 m fata de limita de proprietate din nord; 4.89 m fata de limita de proprietate din sud si 2.00 m fata de limita de proprietate din est.

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 reseaua publica existenta in zona.
- Incalzirea se va face cu centrale termice pe gaze naturale, montate in fiecare apartament.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

Va fi amenajata o platforma pentru retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi, unde vor fi amplasate si pubelele ecologice pentru depozitarea gunoiului menajer. Platforma edilitara pe care vor fi depozitate si recipientele de colectare a gunoiului menajer va fi amplasata in partea de sud a terenului. Depozitarea deseurilor se va face selectiv in recipient separate.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunile propuse – cea de locuire, cea de servicii si cea de circulatii publice, constructiile propuse nu produc noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi deversate in reseaua publica de canalizare existenta in zona
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica sunt urmatoarele:

- Locul de joaca exterior si zona verde aferenta acestuia;
- Calea de acces propusa care traverseaza proprietatea de la strada Horea la strada 16 Februarie
- Aleile pietonale si zona verde aferente profilului stradal propus;
- Retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi.

Cheltuielile survenite pentru realizarea investitiei locului de joaca si al zonei verzi aferente acestuia, vor fi suportate de catre Municipiul Deva.

Calea de acces auto propusa care traverseaza terenul pe care se realizeaza investitia propusa si care face legatura intre strada Horea si strada 16 Februarie va fi amenajata prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa ce vor fi realizate extinderile de retele de utilitati. Apoi, calea de acces auto va trece in domeniul public si va fi amenajata si intretinuta prin grija Municipiului Deva.

Circulatiile pietonale aferente caii de acces auto vor fi amenajate prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi amenajate si intretinute prin grija Municipiului Deva.

Zonele verzi aferente caii de acces auto si pietonale vor fi amenajate prin grija investitorului, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi intretinute prin grija Municipiului Deva.

Costurile pentru realizarea retelelor edilitare subterane, realizarea platformei edilitare si a retelelor edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi – vor fi suportate de catre investitor.

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezentului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in intravilanul localitatii Deva si de modernizare a unei zone, care in prezent nu este utilizata la adevaratul sau potential.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru