



Proiect nr. 200/2024

STAȚIE ITP, SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului: STAȚIE ITP, SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI
- Amplasament: Deva, Tarla 75, parcela 331/1/20, jud. Hunedoara
- Beneficiar: Firuleasa Liviu și Firuleasa Rina
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborării : iulie 2024

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul deține în proprietate un imobil în extravilanul localității Deva, tarla 75, parcela 331/1/20, jud. Hunedoara. Terenul este înscris în CF 80840, nr. cadastral 80840. Suprafata terenului este de 2500 mp, cu categoria de folosință arabil. Terenul este liber de construcții și nu este împrejmuit.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 214/20.05.2024 de catre Primăria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Conform PUG, amplasamentul este situat în extravilan. Folosința actuală a imobilului este arabil. Terenul fiind în extravilan nu are funcțiune aprobată prin PUG.

1.3.Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.* Au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

- *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei.* Terenul în care se propune amplasarea stației ITP este într-o zonă cu terenuri folosite în scopuri agricole. În ultimul timp zona s-a dezvoltat preponderant ca zonă de servicii. Accesul la acest teren se face dintr-un drum de exploatație agricolă.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul* este relativ plan și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.
- *Relationarea zonei cu localitatea.* În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista o serie de terenuri agricole sau construcții industriale.

În aceste conditii nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu exista elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4.Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Terenul este accesibil dintr-un drum de exploatație agricolă, fiind necesare lucrări de modernizare. Se propune lărgirea drumului la 7 m lățime, cu 2 benzi de circulație, realizarea de trotuare pe ambele

laturi ale drumului, de 1.50 m lățime, piste de biciclete pe ambele laturi, de 1.50 m lățime și zone verzi pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lățime.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent agricolă.

Relaționări între funcțiuni. Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiuni.

Gradul de ocupare al terenului. Amplasamentul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei. În apropierea zonei există rețele de apă și canalizare, energie electrică. Se va face prelungirea acestora, pe cheltuiala beneficiarilor.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință arabil.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfuncționalități.

Lipsa drumului amenajat, a trotuarelor, a rețelelor de apă, canal, energie electrică.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Nu există asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă –Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție- În zonă nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitara

În zonă există rețele de apă, canalizare și energie electrică. Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în raza localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterile publice nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG Terenul fiind în extravilan nu are funcțiune aprobată prin PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației. Terenul este accesibil dintr-un drum de exploatare agricolă, fiind necesare lucrări de modernizare. Se propune lărgirea drumului la 7 m lățime, cu 2 benzi de circulație, realizarea de trotuare pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lățime, piste de biciclete pe ambele laturi, de 1.50 m lățime și zone verzi pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lățime.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă a zonei: zonă de servicii.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zona cu stația ITP, cu regim de înălțime parter și etaj parțial, zona cu accesul auto
- zone verzi amenajate

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorica de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	300,00	12,00
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	1540,48	61,62
3.	Zone verzi amenajate	-	-	521,67	20,87
4.	Teren ce se cedează pentru amenajarea drumului	-	-	137,85	5,51
5.	Total	2500	100,00	2500	100,00

POT existent: 0,00%

propus: 12,00%

POT maxim 40%

CUT existent: 0,00

propus: 0,15

CUT maxim 1,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Prin racordarea la prelungirea rețelelor existente în zonă.
- *Canalizarea.* Prin racordarea la prelungirea rețelelor existente în zonă.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Agentul termic pentru încălzire și apa caldă menajeră* Încălzirea și apa caldă menajeră va fi asigurată de centrale pe gaz.
- *Gunoii menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

Racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică va fi realizată de beneficiari.

3.7. Protecția mediului

Activitatea propusă prin proiect nu produce noxe care să afecteze mediul.

Gunoii menajer va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare investiții din fonduri publice pentru asigurarea utilităților. Întreaga investiție se realizează din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului.

Nu sunt necesare schimbări privind proprietatea asupra terenului.

Se vor respecta condițiile impuse de Aviz Arhitect Șef al Municipiului Deva, nr. 7 din 25.06.2025, respectiv:

- se va respecta profilul propus și se va retrage împrejmuirea lotului de la limita de proprietate astfel încât să se poată realize modernizarea străzii Depozitelor la un profil transversal de 16,00 m, aproximativ 137,85 mp. Suprafața de teren necesară în vedrea modernizării străzii Depozitelor, va trce ulterior în domeniul public al municipiului Deva

4.CONCLUZII

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de servicii, prin realizarea acestei investitii se completează fondul construit din zonă.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este în curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh.Armasescu Dumitru

