



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Beneficiar: ORAȘUL CĂLAN
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborării: Februarie 2022

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program**

Beneficiarul a inițiat prezenta documentație în vederea dezvoltării unei zone de locuințe individuale, cu regim mic de înălțime – parter sau parter și un etaj – cu loturi proprii de cca. 400 mp fiecare.

De asemenea, ansamblul propus, va cuprinde pe lângă locuințe și un punct comercial și un miniparc cu loc de joacă pentru copii.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

În conformitate cu Planul Urbanistic General, nr. 7451/1997 aprobat cu HCL nr. 49/1999, prelungit cu HCL nr. 86/2018, zona are funcțiunea de agrement cu parcuri, complex sportive, recreere, turism, perdele de protecție.

Funcțiunile complementare admise sunt: instituții publice sau servicii nepoluante, care completează funcțiunea de bază a zonei, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare; utilizări permise sunt: amenajări de spații verzi și funcțiuni complementare acestora, amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotările aferente.

Primăria orașului Călan a analizat evoluția socio-economică a localității în ultimii ani și a constatat o cerere tot mai mare pentru parcele mici de teren, dar care să dispună de rețele edilitare pentru construirea de locuințe individuale.

De asemenea, din analizele efectuate a rezultat că zona de agrement este oportun să fie dezvoltată în vecinătatea stadionului.

În aceste condiții a propus spre analiză Consiliului Local Călan, intenția de a dezvolta în această zonă un ansamblu de locuințe individuale.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior PUZ nu au fost elaborate studii sau proiecte de investiții.

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu PUZ au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Suport topografic și cadastral actualizat
- Condiții geotehnice și hidrotehnice pentru amplasamentul studiat

Din analiza acestor studii nu au rezultat concluzii care să influențeze soluția urbanistică.

- **Date statistice**

Din datele statistice puse la dispoziție de Primăria Orașului Călan, a rezultat, creșterea interesului pentru construirea de locuințe individuale în această zonă.

Evoluția general a creșterii populației este influențată și de posibilitățile de asigurare de terenuri cu infrastructură edilitară de către administrația locală.

Migrarea populației din centre urbane aglomerate, spre localități mai mici, cu costuri de locuire mai mici, a fost accentuată și de condițiile noi, generate de pandemia de COVID 19.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu au fost elaborate asemenea proiecte.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul are categoria de folosință pășune.

În ultimii ani pe acest teren a funcționat o organizare de șantier a unei firme de construcții.

Această amenajare este dezafectată.

De asemeni, ocazional, pe acest teren s-au organizat târguri de animale. În prezent și această activitate a fost abandonată.

Terenul în prezent nu are nici o utilizare.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona denumită de localnici „Branăște” are caracter semiurban cu locuințe individuale pe parter sau parter și un etaj, amplasate pe loturi, care pe lângă curtea aferentă locuințe au și grădini de zarzavat sau livezi.

Fronturile stradale nu sunt organizate, neexistând aliniamente clare și nici un profil stradal bine definit.

Zona se află între Orașul Vechi și Orașul Nou, fiind de fapt o periferie a Orașului Vechi, despărțită de acesta de râul Strei.

• **Potențial de dezvoltare**

Zona a devenit atractivă pentru construcția de locuințe individuale din următoarele considerente:

- Este amplasată în Orașul Vechi care este principala zonă industrială și Orașul Nou, care cuprinde toate dotările comerciale, de învățământ, de sănătate și cultură.
- Are posibilitatea asigurării infrastructurii edilitare și de transport.
- Terenul este practic plat, fără forme de relief care să genereze costuri ridicate de construire.
- Ansamblul va cuprinde și un miniparc cu loc de joacă pentru copii.
- Zona este liniștită și departe de sursele de zgomot sau noxe.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat prin PUZ este la limita de sud-vest a intravilanului UTR 7.

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Terenul care face obiectul PUZ este situat între Orașul Vechi și Orașul Nou, în UTR 7 și este accesibil din str. Furnalistului, care este artera de circulație care leagă cele două zone importante, respectiv Orașul Vechi și Orașul Nou.

Orașul Vechi a fost în trecut zona industrială a localității prin prezența Combinatului Siderurgic (Uzinele „Victoria” Călan). Prin desființarea acestei unități industriale, puterea economică a orașului a scăzut considerabil.

Orașul vechi a rămas în continuare, principala zonă industrială, inclusiv prin dezvoltarea Parcului Industrial Călan.

Orașul Nou este un cartier de locuințe colective, cu dotările sociale necesare.

Din cauza acestei diferențieri funcționale, între cele două cartiere ale orașului, str. Furnalistului are o importanță majoră în mobilitatea urbană.

Ansamblul de locuințe individuale propus prin PUZ va fi deservit în ceea ce privește dotările de învățământ, medicale, de cultură și comerciale, de rețeaua existent în Orașul Nou.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul este situat într-o zonă fără forme de relief (este practic plat) care să influențeze soluția urbanistică.

Nu sunt cursuri de apă în zonă.

Clima și condițiile geotehnice se încadrează în limitele normale și ca atare nu influențează soluția urbanistică.

De asemenea, zona nu prezintă riscuri, care să fie luate în considerare la stabilirea soluțiilor urbanistice.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, deroviare, navale, aeriene – după caz.**

Accesul la parcela de teren, se face din str. Furnalistului, care este o arteră de circulație cu două benzi și trotuare pe ambele laturi.

În interiorul parcelei, prin proiect, se propune o tramă stradală nouă, cu două benzi, zone verzi și trotuare pe ambele laturi.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta traficului, în comodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor noi artere, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu problem, priorități**

Strada Furnalistului, care este artera majoră din care se face accesul la parcela de teren, are capacitatea de transport corespunzătoare și nu sunt necesare măsuri de sporire a capacității acesteia.

În interiorul parcelei de teren ce face obiectul PUZ, se propune realizarea unei rețele de străzi cu două benzi de circulație care are capacitatea de transport necesară ansamblului de locuințe.

Transportul în comun din Orașul Călan are un traseu pe str. Furnalistului și nu necesită nici o modificare de traseu sau amplasare de stații noi pentru călători.

Nu există intersecții cu probleme, care să necesite măsuri speciale.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul care face obiectul PUZ, nu este utilizat în prezent.

- **Relaționări între funcțiuni**

Nu sunt relaționări între funcțiuni.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate**

În zonă nu există dotări comerciale, de învățământ, sănătate și cultură.

Pentru ansamblul de locuințe propus prin proiect, aceste servicii vor fi asigurate de rețeaua de dotări existent în Orașul Nou.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Pe amplasament nu există zone verzi amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate**

În zona studiată nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Principalele disfuncționalități sunt:**

- Lipsa tramei stradale
- Lipsa infrastructurii edilitare

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Pe amplasament nu există rețele edilitare.

În zonă există rețele edilitare – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale – pe str. Braniștei.

Ansamblul de locuințe, propus prin PUZ, se va racorda la rețelele de pe str. Braniștei.

- **Principalele disfuncționalități** constau în lipsa rețelelor edilitare pe amplasament.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Nu există construcții pe amplasament și ca atare nu există o relație cadru natural-cadru construit.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există asemenea riscuri.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată prin PUZ nu are potențial turistic sau balnear.

2.8. Opțiuni ale populației

(se completează după desfășurarea etapei de informare a populației)

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare întocmite pentru PUZ nu au rezultat condiții deosebite care să influențeze soluția de urbanism.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 49/27.12.1999, prelungit cu HCL nr. 86/29.11.2018, terenul se află în UTR 7, cu următoarele reglementări:

- a) Regimul juridic: teren intravilan, aflat în proprietatea privată a Orașului Călan, înscris în CF 63291 cu suprafața de 43.600 mp
- b) Regimul economic: folosința actuală pășune, cu destinația de zonă parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție. Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement.
- c) Regimul tehnic: funcțiuni complementare admise sunt, instituții publice și servicii nepoluante care completează funcțiunea de bază a zonei, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare; utilizări permise sunt: amenajări de spații verzi și funcțiuni complementare acestora, amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotări aferente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prin PUZ este într-o zonă fără forme de relief care să necesite punerea loc în valoare. De asemenea, pe amplasament sau în vecinătatea acestuia, nu există cursuri sau luciuri de apă și nici vegetație cu talie mare, care să fie preluate în soluțiile din PUZ.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Pentru organizarea circulației rutiere în interiorul ansamblului de locuințe, sunt prevăzute 3 alei („A”, „B” și „C”) paralele cu str. Furnalistului. Aceste alei leagă cele două străzi, existente care mărginesc terenul la est și la vest.

Aceste alei au două benzi de circulație și sunt prevăzute cu zone verzi și trotuare pe ambele laturi.

Pentru persoanele care nu locuiesc în zonă sunt prevăzute două parcări publice cu 18 locuri în total.

Transportul în comun se desfășoară pe str. Furnalistului. Nu sunt necesare modificări de traseu sau de amplasare a stațiilor de autobuz.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț territorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat prin PUZ se propun două zone cu funcțiuni distincte și anume:

- Zona de locuire cu 59 loturi individuale cu suprafața de 400 mp fiecare și 2 loturi cu suprafețe diferite de 417 mp și respectiv 363,20 mp.

Această zonă este organizată pe 6 șiruri de case cu regim de înălțime parter – fronturile de aleea „A”, cu 24 de loturi și 4 șiruri cu 35 de case cu regim de înălțime parter și etaj sau mansardă.

Loturile au frontul la stradă de 12,50 m, iar loturile care constituie frontul la strada de pe latura de vest (DC55) au frontul de 16,00 m.

Loturile sunt organizate astfel ca locul de parcare să fie în curte, într-un spațiu neacoperit.

Pentru construirea locuințelor sunt propuse prin PUZ patru tipuri de case: cu parter sau parter și etaj sau mansardă.

Arhitectura acestor locuințe este unitară, având elemente comune – forma acoperișului, tipul golurilor, forma balcoanelor, gama coloristică – astfel ca ansamblul în sine să ofere o imagine unitară.

De asemenea, înălțimea împrejuririlor, materialele utilizate și desenul acestora se propune a fi unitar.

Anexat PUZ sunt proiectele tip pentru locuințe și împrejurire, care vor fi puse la dispoziție de Primărie, cetățenilor care doresc să construiască în această zonă.

- Zona de agrement care cuprinde un mini-parc și o dotare comercială, amplasată în partea de sud a amplasamentului.

Mini-parcul cuprinde:

- Un loc de joacă pentru copii, dotat cu echipamente specifice și o groapă cu nisip
- Un labirint din gard viu
- Un teren de minifotbal cu gazon artificial
- Alei pentru plimbare cu bănci
- Zone verzi plantate cu arbuști și flori.

Mini-parcul este împrejmuit pe toate laturile.

Acest parc este destinat locuitorilor din zonă, respectiv din locuințele existente și din cele propuse.

Cele două zone au activități compatibile și nu produc noxe, care să aducă prejudiciu vecinătăților.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PE TOATA SUPRAFATA DE TEREN

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata – mp	%	Suprafata – mp	%
1.	Constructii	-	-	7.400,00	16,97
2.	Alei pietonale, alei carosabile si	-	-	10.150,00	23,28

	platforme				
3.	Zone verzi amenajate	-	-	26.050,00	59,75
	Teren sintetic	-	-	570,00	-
	Spatiu de joaca copii	-	-	930,00	-
4	Teren cu categoria de folosinta pasune	43.600,00	100,00	-	-
	Total	43.600,00	100,00	43.600,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 16,97%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,25

BILANT TERITORIAL PE LOTURILE 2 – 14 SI 17 - 26

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	130,00	32,50
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	70,00	17,50
3.	Zone verzi amenajate	200,00	50,00
	Total	400,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 32,5%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,325

BILANT TERITORIAL PE LOTUL 27

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	130,00	31,18
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	70,00	16,79
3.	Zone verzi amenajate	217,00	52,03
	Total	417,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 31,18%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,325

BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAREA CASEI 2

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	89,50	22,38
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	62,50	15,62
3.	Zone verzi amenajate	248,00	62,00
	Total	400,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 22,38%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,40

BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAREA CASEI 3

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	99,50	24,88
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	64,50	16,12
3.	Zone verzi amenajate	236,00	59,00
	Total	400,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 24,88%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,47

BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAREA CASEI 4

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	117,00	29,25
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	65,00	16,25
3.	Zone verzi amenajate	218,00	54,50
	Total	400,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 29,25%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,55

BILANT TERITORIAL PENTRU AMPLASAREA CASEI 5

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	131,00	32,75
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	74,00	18,50
3.	Zone verzi amenajate	195,00	48,75
	Total	400,00	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 32,75%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,625

BILANT TERITORIAL PE LOTUL 55

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Propus	
		Suprafata – mp	%
1.	Constructii	89,50	24,64
2.	Alei pietonale, alei carosabile si platforme	71,00	19,55
3.	Zone verzi amenajate	202,70	55,81
	Total	363,20	100,00

POT – existent = 0,00%

POT – propus = 31,18%

CUT – existent = 0,00

CUT – propus = 0,45

POT MAXIM = 35,00%

CUT MAXIM = 0,70

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă** se va face din sistemul public al orașului Călan.

Rețelele de distribuție, vor fi amplasate în zona carosabilă a celor 3 alei carosabile.

Branșamentele vor fi executate individual pentru fiecare lot în parte. Căminul pentru apometru va fi executat în afara parcelei, în zona verde dintre trotuar și împrejmuire.

- **Canalizarea menajeră** se racordează la rețele publice existente pe str. Braniștei. Rețelele din ansamblul de locuințe vor fi amplasate în zona carosabilă ale celor 3 alei propuse prin PUZ.

Branșamentele se execută individual pentru fiecare parcel în parte. Căminul de record va fi amplasat în zona verde dintre trotuar și împrejmuirea lotului.

Canalizarea pluvială va fi racordată la sistemul de canalizare publică. Nu este admisă deversarea apelor pluviale pe trotuare sau aleile carosabile.

- **Alimentarea cu energie electrică** se va face pe medie tensiune din sistemul public existent. Este prevăzut un post trafo pe o platformă special amenajată în acest scop.

Rețelele de distribuție și branșamentele vor fi realizate cablat în subteran. Aceste rețele vor fi amplasate pe zonele verzi dintre trotuare și împrejurimi. Tabloul electric de racord cu punctul de măsurare se va amplasa pe împrejmuirea locuințelor, cu acces din exterior.

Iluminatul public va fi amplasat pe zona verde dintre trotuar și carosabil, la toate aleile cuprinse în PUZ.

Corpurile de iluminat vor avea înălțimea de maxim 3,00 m și vor fi echipate cu becuri cu LED.

Pe amplasament există rețele electrice, care se propune a fi deviate, prin cablare în subteran.

- **Alimentarea cu gaze naturale** se face prin extinderea rețelelor de joasă presiune existente în zonă. Rețelele care deservește ansamblul de locuințe, vor fi amplasate pe zonele verzi dintre trotuar și carosabil. Punctele de măsurare, vor fi amplasate pe împrejmuirea locuințelor cu acces din zona publică.
- **Telecomunicații, TV în circuit** Rețelele aferente acestor servicii, vor fi dezvoltate de operatori care activează în zonă, în baza unor proiecte de specialitate.
- **Alimentarea cu căldură** se va face individual pentru fiecare locuință în parte. Sunt admise central termice murale pe gaze naturale sau peleți. Administrația locală poate impune, în limitele legii, utilizarea în mod obligatoriu de surse de energie alternative.
- **Gospodărie comunală** Gunoiul menajer va fi colectat la fiecare parcel, în pubele, pe tipuri de deșeuri în conformitate cu reglementările stabilite de Consiliul Local Călan. Gunoiul menajer se preia pe baza de contracte individuale de operatorul local, care activează în zonă. Ansamblul de locuințe și miniparcul va fi dotat cu coșuri de gunoi public.

3.7. Protecția mediului

Pentru diminuarea surselor de poluare, vor fi utilizate doar surse de producere a agentului termic omologate și care se încadrează în prescripțiile tehnice care reglementează emisia de gaze cu efect de seră.

De asemeni, vor fi utilizate surse alternative de energie, cum sunt pompe de căldură, panouri fotovoltaice sau solare.

Toate locuințele vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.

Gunoiul menajer va fi colectat selectiv și va fi preluat de operatorul care activează în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publica

Extinderi de rețele din strada Branistei	
Retea de alimentare cu apa	Lungimea aproximativa a rețelei: - pe strada A 185 ml; - pe strada B 138 ml; - pe strada C 91 ml;
Retea de alimentare cu energie electrica	Lungimea aproximativa a rețelei: - pe strada A 175 ml; - pe strada B 135 ml; - pe strada C 98 ml;
Retea de alimentare cu gaze naturale	Lungimea aproximativa a rețelei: - pe strada A 183 ml; - pe strada B 156 ml; - pe strada C 115 ml;
Retea canalizare menajera	Lungimea aproximativa a rețelei: - pe strada A 177 ml; - pe strada B 150 ml; - pe strada C 105 ml;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

După aprobarea prezentei documentații, reglementările acesteia vor fi înscrise în PUG al orașului Călan.

Măsurile care vor fi luate în continuare:

- parcelarea terenului pentru concesiune sau vânzare;
- organizarea procedurilor de atribuire a parcelelor de teren, persoanelor interesate și stabilirea tipului de locuință pe care vor să-l construiască;
- înscrierea în programul de investiții al Consiliului Local Călan, a lucrărilor pe care le execută administrația locală, respectiv căile de comunicații și infrastructura edilitară;
- asigurarea de către Primăria Orașului Călan a documentațiilor necesare pentru execuția lucrărilor care cad în sarcina sa;
- execuția lucrărilor pentru căile de acces și rețelele edilitare, corelat cu solicitările cetățenilor pentru construirea de locuințe;
- execuția lucrărilor pentru miniparc.

*

*

*

Proiectantul apreciază că intenția Consiliului Local Călan de a iniția un proiect de edificare a unui ansamblu de locuințe individuale, unitar și cu reguli precise – inclusiv cu tipuri de locuințe – este un pas înainte pentru o gestiune urbană corespunzătoare exigențelor actuale.

Coordonator RUR,
Arh. Armășescu Dumitru