

PUZ

LOCUINTA, ANEXA SI INLOCUIRE IMPREJMUIRE
str. Zavoi f.n. CF 67261, Deva, jud. Hunedoara

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de semnături

Borderou

Documente ce fundamenteaza planul urbanistic zonal

Certificat de urbanism nr. 36 din.29.01.2018 (copie)

Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)

Avizul de oportunitate pentru documentatia de urbanism

Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Studiu pedologic

Studiu geotehnic

Documentatie topografică vizată O.C.P.I. cu situatia existentă (copie)

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Criterii pentru determinarea efectelor potentiale semnificative asupra mediului

Plan de actiune

B. PIESE DESENATE

1	Plan de încadrare in localitate si in PUG	1:5000
2	Analiza situatiei existente	1:500
3	Reglementări urbanistice si edilitare	1:500
4	Proprietatea asupra terenurilor	1:500
5	Varianta mobilare urbanistica	1:500
6	Plan si profil stradal transversal avizat – str. Zavoi	1:500; 1:100

Intocmit
Arh. Anca Vulcan

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:

**LOCUINTA, ANEXA SI INLOCUIRE IMPREJMUIRE
str. Zavoi f.n. CF 67261, Deva, jud. Hunedoara**

Initiatorii planului urbanistic:

TOMUTA GEORGETA – ANGELICA – domiciliata in Deva
si FLOREA VIOREL – domiciliat in Deva, Aleea Crizantemelor, bl. M3, ap. 27.

Elaboratorul planului urbanistic:

S.C. TRIPEXPERT S.D.L. . – cu sediul in Deva, str. Aurel Vlaicu nr. 21.

1.2. Obiectul lucrării

Initiatorul planului urbanistic detine un teren de 2855mp pe care doreste sa construiasca o locuinta si pentru inceput o anexa, urmand ca pe viitor sa fie posibil a mai construi si alte cladiri anexa, in functie de necesitatile gospodariei. Conform extrasului de carte funciara acest teren se afla situat in extravilanul localitatii Deva. Pentru a putea construi cele mentionate anterior a solicitat si a obtinut de la primaria Deva certificatul de urbanism cu nr. 36 din 29.01.2018, prin care i se solicita elaborarea unui plan urbanistic zonal in vederea **introducerii in intravilan a terenului de 2855mp.**

1.3. Surse documentare

S-a pornit de la ridicarea topografica actualizata cu ocazia acestei lucrari.

S-a elaborat un studiu geotehnic.

S-a tinut seama de P.U.G.-ul inca valabil in prezent, si de propunerile din P.U.G.-ul actualizat in 2014 – care este inca in curs de avizare.

S-a tinut seama de PUZ-ul studiat pentru intreaga zona Zavoi, care inca nu a fost aprobat, dar profilele stradale propuse in acest studiu s-a considerat util sa fie preluate ca fiind posibile solutii viitoare.

Trebuie mentionat ca PUG-ul actualizat al municipiului Deva, pentru care s-au obtinut toate avizele cu exceptia celui de la mediu, **cuprinde in intravilan** terenul inscris la CF 67261. De asemenea, de o parte de de alta a terenului studiat exista locuinte construite deja, la diferite momente , sub diferite conjuncturi legislative.

II. Descrierea situatiei existente - Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

II. 1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este in zona str. Zavoi, putin inainte de ansamblul de blocuri ANL, dar pe cealalta parte. Dupa extrasul de carte funciara categoria de folosinta a terenului este arabil. In viitorul PUG, aflat in curs de avizare, functiunea zonei este cea rezidentiala cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P,P+1,P+2). De altfel mai multe terenuri din apropiere au fost introduse pe rand in intravilan, astfel ca introducerea si a acestui teren nu este decat o continuare a practicii de pana acum.

Conform recensământului efectuat în 2011, populatia municipiului Deva este in continua scadere. Totusi, ca urmare a ridicarii nivelului de trai al locuitorilor , multi dintre cei ramasi pe meleagurile natale opteaza sa treaca de la sistemul de locuire la bloc la locuirea la casa, pe lot individual. Astfel, in continuare se manifesta o tendinta, mai cu seama la familiile tinere, de a

prefera sa-si ridice propria locuinta. In aceasta categorie de populatie se incadreaza si initiatorul prezentului PUZ.

Mobilitatea urbana, cu precadere cea desfasurata cu autoturismul de familie sau personal este foarte accentuata in localitate, astfel ca este foarte important ca arterele de circulatie sa fie corect dimensionate.

Zona Zavoi este o zona in care se construiesc mult in ultimii ani, in special locuinte individuale cu caracter urban. Construirea se face insa pe baza unor planuri urbanistice ce studiaza terenuri pe zone restranse, limitate la un singur lot sau la un grup mic de loturi, reprezentand o fosta tarla. De asemenea, in unele situatii, asigurarea bransarii noilor loturi la utilitatile urbane este dificila din punct de vedere tehnic si deci mai costisitoare.

In acest caz insa, utilitatile urbane sunt prezente in apropierea amplasamentului, nefiind probleme majore legate de bransarea locuintei propuse prin acest PUZ la ele, si constituind un argument solid in aprobarea introducerii acestui teren in intravilan cu permiterea construirii unei locuinte individuale.

II. 2. Încadrare înlocalitate

Amplasamentul studiat se afla pe str. Zavoi, la circa 500 m de blocurile ANL, dar peste drum de acestea si alipit de alte doua parcele deja ocupate cu locuinte si anexe ale acestora. Zona din jur are o functiune dominanta de locuire – cu locuinte de tip urban, cu regim redus de inaltime (P,P+1,P+2). Datorita faptului ca zona se afla in zona de deal majoritatea constructiilor au si demisol.

Terenul studiat are o panta descendenta de 6,5%, dinspre str. Zavoi spre partea posterioara a lotului si are 2855mp real masurati pe teren. Frontul stradal este de 16,37m, iar adancimea lotului de circa 175m.

Terenul se invecineaza :

- spre nord-vest cu domeniul public in administrarea primariei – str. Zavoi,
- spre sud-vest cu terenul proprietate privata al d-lui Sebestyen Arpad,
- spre nord - est cu terenul proprietate privata al d-lui Mititelu Traian,
- spre sud-est cu domeniul public in administrarea

II. 4. Circulatia

Pentru asigurarea accesului la teren se poate folosi str. Zavoi. Aceasta artera are o latime de 5m asfaltata si este marginita de fasii de pamant inierbat de o parte si de alta. Intre limitele de proprietate situate de o parte si de alta a strazii sunt distante variabile intre 10,5 si 11,25m.

II. 6. Echipare edilitară

In apropierea amplasamentului , si anume in lungul str. Zavoi, se gasesc retelele edilitare (retea alimentara cu apa, canalizare, retea alimentara cu energie electrica, retea alimentara cu gaze naturale) care , prin executare de bransamente si racorduri, pot asigura cu utilitati cladirile nou propuse prin prezentul PUZ,

In zona nu exista retele de termoficare, dar nici nu este necesar, urmand ca asigurarea incalzirii locuintei sa se faca de la centrala termica pe gaz, sau cu sisteme individuale , mai performante din punct de vedere energetic cum ar fi panouri fotovoltaice, solare sau pompe de caldura.

III. Solutiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

IV.1. Prevederi ale PUG

Prin PUG-ul actual limita intravilanului era la circa 200 m de amplasament. Intre timp s-a construit foarte mult in afara limitei intravilanului, iar in actualizarea PUG-ului din 2014 se tine seama de acest aspect astfel ca se introduc in intravilan ample suprafete cuprinzand si terenul studiat dupa cum se poate vedea in plansa 1.

Prin inglobarea in intravilan si a acestui teren se diminueaza disfunctionalitatea conform careia terenul nu este eficient utilizat in raport cu posibilitatea deservirii lui cu utilitati urbane existente.

IV.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural poate fi valorificat prin amplasarea constructiilor la distante suficiente pentru a lasa privirea sa treaca dincolo de cladiri si imaginea dealurilor sa participe la perspectiva creata prin mobilare urbana. Prin PUG-ul actualizat se propune realizarea unui traseu pentru biciclisti in lungul acestei artere, tocmai pentru valorificarea cadrului natural in raport cu activitatile in aer liber ale populatiei.

IV.3. Organizarea circulatiei

Accesul pietonal nu este facut pe trotuare in prezent, la str. Zavoi nefiind amenajate trotuare pe nici una din laturi. Odata cu realizarea de catre primarie a profilului avizat se va rezolva si acest aspect. Pentru accesul pietonal pe lot se va monta in imprejmuirea la strada, langa poarta pentru autoturism, o poarta de 1-1,2m latime pentru pietoni.

IV.4 Zonificarea functională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul studiat se propune urmatoarea zonificare:

- terenuri destinate locuintelor individuale cu regim redus de inaltime - (P,P+1,P+2)
Datorita pantei terenului se admite existenta subsolurilor sau demisolurilor cu conditia ca nu se vor depasi 3 niveluri suprapuse (inclusiv cele subterane)

Funcțiuni complementare admise – cele compatibile cu functiunea de locuire, cum sunt :

- anexe gospodaresti (magazie, garaj, filigorie, piscina, etc)
- imprejmuiri

Utilizari permise:

- constructiile sus amintite
- platforme carosabile si pietonale
- terenuri de joaca in aer liber
- zone verzi amenajate peisagistic sau plantate (gradini de legume, livezi)

Utilizari permise cu conditii

- realizarea provizorie a imprejmuirii la strada si pe lateral pe o latime variabila, indicata pe plansa 4, de la limita de proprietate spre interiorul lotului se va executa in regim provizoriu, astfel ca in situatia in care primaria trece la realizarea profilului stradal avizat pentru str. Zavoi, aceasta imprejmuire sa poata fi inlaturata si relocata pe cheltuiala beneficiarului.

Datorita faptului ca profilul actual al str. Zavoi este inadecvat pentru nivelul de dezvoltare al zonei se propune o limitare a zonei construibile la 14.8 m de limita de proprietate spre strada, distanta corespunzatoare cu aliniamentul dat de locuinta lui Mititelu Traian si locuinta situata dincolo de cea a lui Sebestyen Arpad. Pastrarea acestei distante permite sa ramana deschisa posibilitatea largirii strazii atunci cand va exista finantarea necesara.

Dat fiind ca lotul este destul de ingust in raport cu luingimea lui, s-a propus o amplasare a zonei edificabile paralel cu latura de sud-vest, si la o distanta de 1m de aceasta, pentru ca locuinta existenta spre aceasta latura, prezinta spre terenul studiat un perete plin. In schimb, spre nord-est, unde locuinta vecinului are ferestre si spre partea laterala a lotului, se va pastra o distanta de minim 3,75m, adica jumatatea inaltimii maxime admise.

POT maxim admis prin prezentul PUZ este valoarea cea mai mica dintre :

- POT admis prin regulamentul general de urbanism pentru zona de locuinte cu regim redus de inaltime – respectiv 35%. (conform certificatului de urbanism)
- Aria zonei edificabile raportata la suprafata lotului – respectiv 727,1 mp / 2855mpx 100 = 25.47%

Coroborat cu regimul de inaltime propus se admite un CUT maxim = 0.49

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		SUPRAFATA		PROCENT		SUPRAFATA		PROCENT	
L	LOCUIREA	0	mp	0.00	%	2855	mp	100.00	%
	din care - cladiri - maxim admis	0	mp	0.00	%	727.1	mp	25.47	%

	- zone verzi - minim admis	0	mp	0.00	%	750	mp	26	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
A	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	2855	mp	100	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN	2855	mp	100	%	2855	mp	100.00	%
	P.O.T. maxim admis					25.47	%		
	C.U.T. maxim admis					0.49			

Prin ilustrarea propusa ca varianta de mobilare urbanistica se obtine urmatorul bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL VARIANTA PROPUSA PENTRU MOBILARE URBANISTICA									
		EXISTENT				PROPUS			
		SUPRAFATA		PROCENT		SUPRAFATA		PROCENT	
L	LOCUIREA	0	mp	0.00	%	2855	mp	100.00	%
	din care - cladiri	0	mp	0.00	%	272.8	mp	9.56	%
	- alei si platforme	0	mp	0.00	%	970.2	mp	33.98	%
	- zone verzi	0	mp	0.00	%	1612	mp	56.46	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
A	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	2855	mp	100	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN	2855	mp	100	%	2855	mp	100.00	%
	P.O.T. maxim admis	25.47	%	>		9.56	%	propus	
	C.U.T. maxim admis	0.49		>		0.25		propus	

Rezulta ca varianta de mobilare prezentata se incadreaza in reglementarile prezentului PUZ, dar aceasta mobilare nu este singura varianta posibila, prin urmare acest bilant nu are un caracter normativ ci doar ilustrativ

IV.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Strada Zavoi este echipata cu toate tipurile de retele edilitare necesare , prin urmare valorificarea terenurilor existente in lungul acestei artere este de maxima eficienta.

Locuinta se poate bransa la retelele existente in lungul str. Zavoi, dupa elaborarea proiectelor de bransament, executate de firme autorizate pentru fiecare tip de utilitate (alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala in sistem unitar)

Intocmit
arh. Anca Vulcan