MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE:

Date de recunoaştere a documentaţiei:

-Denumirea proiectului:

‘EXTINDERE SI MODERNIZARE SPATIU COMERCIAL’

– mun. Deva, bd. Iuliu Maniu, parter bl. 43, jud. Hunedoara

-Beneficiar: **CORNEAN Camelia Violeta si CORNEAN Eugen**

-Proiectant: **Anca Botezan – Birou individual de arhitectură**

-Data elaborării: **martie 2019**

OBIECTUL LUCRĂRII:

Tema program prevede modernizarea unui spatiu comercial cu suprafata de 41.00 mp (sala vanzare si magazie) si extinderea acestuia prin inchiderea unui gang existent si includerea acestuia in suprafata totala. Spatiul este amplasat la parterul blocului 43, pe fatada nordica, de pe bd. Iuliu Maniu din municipiul Deva.

Se doreste ca extinderea sa faca legatura intre spatiile existente pentru desfasurarea activitati. Extinderea va pastra aliniamentul de pe fatada laterala a blocului.

2.ÎNCADRAREA în ZONĂ:

2.1.Concluzii din documentaţii deja elaborate:

Obiectivul este situat în zona estică a mun. Deva, pe bd. Iuliu Maniu – la intersectia cu Calea Zarandului. Accesul se face de pe trotuarul adiacent fatadei nordice a blocului 43.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. al mun. Deva cu nr. 223/1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 11/2013: imobilul este situat in UTR 2, subzona functionala LI 2, subzona rezidentiala, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3-P+10, iar functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

2.2.Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu P.U.D.:

Concomitent cu P.U.D. s-a elaborat studiul geotehnic anexat documentaţiei si documentatia topografica pentru aviz P.U.D..

3.SITUAŢIA EXISTENTĂ:

Spatial comercial studiat este amplasat pe fatada nordica a blocului 43, la parter, compus din sala de vanzare si magazie, legate printr-un gang descoperit.

Accesul la sala de vanzare se realizeaza de pe pietonala bd. Iuliu Maniu, realizat in limita aticului intregii fatade.

Accesul in magazine se realizeaza de pe platforma podestului dintre spatiul comercial studiat si cel invecinat. Cota platformei este aceeasi cu cota spatiului comercial si a magaziei.

Spatiul comercial si magazia fac parte componenta din parterul blocului 43. Sala de vanzare se invecineaza cu alte spatii comerciale: produse de panificatie si reparatii TV. Fatada laterala nordica se invecineaza cu pietonala de pe bd. Iuliu Maniu, de unde se realizeaza si accesul. Magazia este cuprinsa pe 3 laturi de parterul blocului, doar o latura este spre trotuar, cu acces de pe platforma gangului dintre magazine.

Zona are un aspect urban, bd. Iuliu Maniu fiind conturat, pe latura nordica si sudica, de aliniamentul blocurilor, cu parter commercial, recent iesit din lucrarile de modernizare urbana.

Majoritatea clădirilor din zonă sunt locuinţe colective cu regim de inaltime P+ 3 - P+10.

Terenurile sunt proprietate a persoanelor fizice si juridice – locuintele, domeniu public – strazile si trotuarele si domeniul privat al primariei.

Din punct de vedere al echipării edilitare, reţelele de apă, canalizare, energie electrică si termoficare sunt realizate in zona.

4.REGLEMENTĂRI:

Obiectivul nou solicitat prin tema program este o extindere a salii de vanzare existente, prin inchiderea platformei gangului intre spatiul comercial si magazie, care consta in realizarea unei inchideri tip vitrina, refacerea aticului si a finisajelor. Regimul de inaltime propus se pastreaza - parter si se integreaza in contextul existent.

Inchiderea se va realiza pe o lungime de 2.70 m, reprezentand latura scurta a platformei cu dimensiunile 3.50 m x 2.70 m. Construcţia se va realiza in aliniamentul fatadei nordice a blocului 43 – latura lunga - si limitei vestice a platformei pietonale de acces scarile – latura lunga.

Zona accesului va fi acoperita partial de aticul existent in limita terenului studiat.

Suprafata desfasurata a extinderii va fi de 8.50 mp, iar suprafata totala este 49.50 mp.

Inchiderea va fi conformată intr-o volumetrie simpla, discreta, paralelipipedica, integrata in frontul existent construit. Acoperisul va fi tip terasa si se va situa la cota celui existent.

Circulaţia carosabilă din zona nu va fi afectata avand in vedere latimea mare a pietonalului recent modernizat si mobilat urban si parcare in fata la bd. Iuliu Maniu cat si cea din spatele blocului.

Asupra cadrului natural nu se va interveni din aceleasi argumente mentionate mai sus.

Distanta construcţiei faţă de strada va mentine aliniamentul existent al blocurilor şi avand in vedere ca platforma podestului va fi concesionat se propune P.O.T. de 77.27 % şi C.U.T. de 0.77 (suprafata teren 11 mp).

Utilităţile sunt deja asigurate in spatiul comercial care functioneaza.

Bilanţ teritorial general

ST = 52.00 mp (compusa din CF 60271-C1-U8 si CF 74012)

Funcţiune	Suprafată existentă	Procentual	Suprafaţa propusă	Procentual
CONSTRUCTII	41.00 mp	78.85%	49.50mp	95.20%
CAROSABIL	0	0%	0	0%
PIETONAL	11.00mp	21.15%	2.50mp	4.80%
SPATII VERZI	0	0%	0	0%

* nota : pentru suprafata construita de 41.00 mp (din CF 60271-C1-U8) corespunde o cota aferenta din partile comune ale blocului de 6.40 mp teren

5.CONCLUZII

Obiectivul propus este generat de necesitatea desfasurarii activitatii spatiului comercial intr-un mod corespunzator.

Volumetria propusa este rezultatul dorintei de a interveni cat mai discret, atat volumetric cat si functional in zona.

Interventia arhitectural-urbanistica este minora atat din punct de vedere al volumetriei cat si al capacitatii – de aceea s-a optat pentru o armonizare cu arhitectura ansamblului de locuinte existent.

întocmit:
arh. Anca Botezan