

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire investiție: Intocmire studiu PUZ zona locuinte si functiuni complementare; denumirea **Pensiune turistica „Iankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire**, Deva, fn, CF65306 si 64980 nr.topo.65306 si 64980, jud.Hunedoara

Amplasament: Mun.Deva, fn, CF65306 si 64980 nr.topo.65306 si 64980, jud.Hunedoara

Beneficiar: SC IANKHAUS SRL, Deva, str.Marasesti, nr.6, jud.Hunedoara

Proiectant: SC ARHIKIT SRL Toplita de Mures, nr.51, Judetul Hunedoara, CIF 17561024, tel.0724307048 Mihailescu Florin Mircea

Număr proiect: 8/2017

Faza de proiectare: Aviz de oportunitate pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: martie 2017

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Obiectul prezentei documentații îl constituie realizarea planului urbanistic zonal pentru terenul în suprafață totală de 2.850,06mp livada, situat în extravilanul Mun.Deva, fn, CF65306 si 64980 nr.topo.65306 si 64980, jud.Hunedoara, în vederea realizării unei zone de locuinte si functiuni complementare, în conformitate cu reglementările în vigoare.

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SC IANKHAUS SRL, Deva, str.Marasesti, nr.6, jud.Hunedoara pentru reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat cu drept de SUPERFICIE, cu titlu gratuit, pe o perioada de 20 ani incepind din data de 21.04.2016 conform cf nr.64980 si 65305 Deva.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Pentru întocmirea prezentei documentații a fost obținut, Certificatul de Urbanism nr.293 din 21.07.2016 emis de Primaria Municipiului Deva.

Varianta proiectată se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în extravilan.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

-SITUAȚIA P.U.G.-urilor unităților administrativ teritoriale din județul Hunedoara

http://www.cjhunedoara.ro/documente/LISTA_PUG_AVIZATE_CJ_Hunedoara.pdf

-Siteul oficial al primarie Municipiului Deva, www.primariadeva.ro

- extras funciar;

- studiu geotehnic

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

-Conform Planului Urbanistic General al municipiului Deva, terenul de față este situat în extravilan.

-Zonele învecinate parcelei studiate nu au fost reglementate din punct de vedere urbanistic.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr. 293 din 21.07.2016 a fost obținut în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.149/1998, faza PUG, aprobat prin HCL Deva nr.223/1999 prelungita prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Deva nr.438/2015 modificat cu HCL nr.111/2016. Aviz OCPI de conformitate pentru lucrări de specialitate.

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Segmentul Dj 708E situat la nord de parcela studiată nu este propus a fi completat cu toate că în zona respectivă sunt PUZ-uri aprobate conform <http://www.primariadeva.ro/cautare?pagina=2&cuvant=PUZ> din 22 martie 2017.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Pentru zona limitrofă str.Calugareni – str.Nucilor s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: locuire, anexe agricole, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp, în planul secund, a ramas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Proiecte cu funcțiuni locuire, anexe agricole, depozitare și servicii au aparut în vacinătatea căilor majore de circulație din zonă.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de vest a mun.Deva invecinat UTR6-7 în extravilan.

Terenul are front la drumul de exploatare, momentan accesul se realizează din str.Calugareni.

Terenul este format din doua parcele:

- parcela identificată prin CF nr.64980 si 65305 Deva, extravilan, id 64980 si 65305, categoria de folosinta livada, S=1.400 si 1450 mp.

Aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la drumul de exploatare pe doua laturi Terenurile studiate sunt bordate la:

- nord in lungime de 69m proprietate particulara, TAL, Silaghi Ana CAD 5236 si 5235
- est in lungime neregulata de 98,41m domeniul public drum de exploatare si TAA
- vest in lungime de neregulata 75,52m domeniul public drum de exploatare
- sud in lungime de 29,38m teren Primaria Deva TAL

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Prin prizma poziției față de cadrul mun.Deva, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor str.Calugareni si str.Nucilor și acces, acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;

La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a mun.Deva și a dezvoltatorilor riverani.

Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter, locuire, anexe agricole, depozitare și servicii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în extravilanul municipiului Deva, jud.Hunedoara, identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul are o suprafata cu o diferenta de 10,75m pe o distanta de 41m, zona livada, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

În următoarea fază a documentatiei se vor efectua investigațiile geotehnice aprofundate. În urma acestora se vor stabili: zona de fundare, capacitatea portantă a terenului, categoria geotehnica, nivelul și caracteristicile apei subterane.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea de vest a municipiului Deva la cca.190m str.Calugareni si cca 150m str.Nucilor.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați dificili pentru accesul la parcele precum și necorelarea bretelelor colectoare.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Obiectivul este amplasat în partea de vest a municipiului Deva la cca.190m str.Calugareni si cca 150m str.Nucilor.

Terenul are front la drumul de exploatare pe doua laturi, momentan accesul se realizează prin str.Calugareni si str.Nucilor.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice în zonă.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter livada.

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul drumurilor.

Zona de locuire, anexe agricole,depozitare și servicii se aflata in curs de dezvoltare. Aceste functiuni sunt propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol livezi. Pentru ansamblurile de locuire, anexe agricole sau depozitare aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 35% spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe terenul ce face obiectul P.U.Z. nu există rețele.

În zona există rețea electrică, apa canal, gaz la cca 190m la str.Calugareni.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuire si functiuni complementare. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de primăria municipiului Deva.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al lotului în vederea întocmirii planului urbanistic zonal. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geologic al terenului.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./Masterplan

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Deva, terenul de față este situat în extravilan, zona cu caracter nedefinit adiacent UTR7-7.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 35% spații verzi din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluția de acces este prezentată în Planșa nr.2, REGLEMENTARI URBANISTICE respectiv acces pentru lot direct din care se redimensionează și se reglementează prin planșa sus menționată și planșa nr.4, Proprietatea asupra terenurilor.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- zona alocată construcțiilor – Locuinta si functiuni complementare (Pensiune turistica „lankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire)
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor, apa fântina proprie si la cca 190m racord la rețeaua localitatii, canalizare racord la rețeaua localitatii cca 190m.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 2.850,06mp, a unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare (Pensiune turistica „lankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire), cu un regim de inaltime maxim S+P+1E+M.

1. Pe parcela studiată se propune un lot cu suprafața de 2.850,06 spre drum destinate: locuinta si functiuni complementare (Pensiune turistica „lankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire).

2. Pe parcela studiată se propune prevederea unui spațiu verde, reprezentând minimul de 35% din suprafața terenului studiat.

3. Pe parcelele rezultate procentul minim de spatii verzi va fi de 35%.

4. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

5. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.

4. INDICATORII PROPUȘI

Locuinta si functiuni complementare (Pensiune turistica „lankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire) în regim de înălțime maxim S+P+1E+M

P.O.T. =max.20%-Locuire si functiuni complementare (Pensiune turistica „lankhaus” S+P+1E+M si imprejmuire)

C.U.T.= max.1

H_{max.}=9m

H_{cornisa max.}=7m

Bilanț teritorial pe parcela

Zone funcționalitate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	% din total	Supr.(mp)	% din total
Zona teren în desen	2.850,06	100,00	2.850,06	100,00
Construcții propuse	0,00	0,00	494,77	17,36
Terenuri agricole, livezi	2.850,06	100,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
Drumuri, platormi, alei, parcaje	0,00	0,00	1.248,92	43,82
Spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.106,37	38,82
Locuri de parcare	0		19	
Nivele	0		4	
Supr. construit desfășurată	0,00		1.117,48	
POT=100xSc/St	0,000 %		17,360 %	
CUT=Scd/St	0,000		0,392	

Regimul juridic al terenurilor si circulatia acestora

Tipul de proprietate	Existent		Propus	
	Supr.(mp)	%din total	Supr.(mp)	%din total
Zona teren studiat	11.000,00	100,00	11.000,00	100,00
Privata	10.282,73	93,48	5.846,25	53,15
Publica	717,27	6,52	437,09	3,97
Circulatia terenului privat-public	0,00	0,00	4.436,48	40,33
Circulatia terenului public-privat	0,00	0,00	280,18	2,55

Circulatia terenului pe parcela reglementata	2.850,06	2.628,32
Suprafata schimb, cedat	221,74	

5.MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA**a. Prevederile PUG-ului în vigoare**

În conformitate cu Planul Urbanistic General mun.Deva, întocmirea prezentei documentații, pentru cea mai mare parte a zonei există o interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ sau până la schimbarea funcțiunii. Restul arealului este clasificat ca zonă terenuri agricole livezi.

b. Prevederile PUZ-ului în vigoare: Nu sunt prevazute pentru aceasta zona.

c. Prevederile Masterplan-ului

În conformitate cu prevederile conceptului general de dezvoltare urbana (masterplan) pentru Planul de Dezvoltare Regională al Județului Hunedoara 2014 – 2020 sunt prevazute în Planul de acțiuni, programe, proiecte și măsuri în următoarele domenii: Cultură și patrimoniu, Turism și agrement, Capacitate administrativă, Educație, Sănătate, Infrastructură edilitară, Infrastructură rutieră, Mediu, Clădiri și echipamente publice.

d. Prevederile noului PUG: Nu sunt.

e. Prevederile Planului de Mobilitate: Nu sunt.

6.PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UN TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Configurarea urbana a zonei conform solutiei prezentate va imbunatati calitatea vietii urbane din punct de vedere social, economic si cultural prin faptul ca asigura completarea lotului gol cu un mixaj de functiuni capabile sa creeze atat relatii intre ele in sele cat si intre ele si functiunile existente in contextul urban.

7.CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE: a OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin aceasta lucrare nu se propun obiective de utilitate publica.

Pentru trupul izolat de intravilan propus regimul juridic este: proprietatea persoanelor fizice – Intabulare, drept de SUPERFICIE, cu titlu gratuit, pe o perioada de 20 ani incepind din data de 21.04.2016 conform cf nr.64980 si 65305 Deva.

Trupul intravilan propus este exclusiv delimitat de limitele de proprietate; unele amenajari carosabile pentru circulatiile interioare vor fi realizate in interiorul incintei.

Costurile vor fi suportate in exclusivitate de beneficiar

martie. 2017

Întocmit:
Arh.Mihăilescu Mircea