



Brilaco Project Design

Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail: brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 18/2020

LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : **LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Loc. Deva, zona Str. Granitului, FN
- Beneficiar : SASU NARCIS DRAGOS si SASU LACRAMIOARA ALINA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: OCTOMBRIE 2020

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in extravilanul localitatii Deva, inscris in CF nr. 76655, nr cadastral 76655 in suprafata de 645 mp. Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime parter si mansarda.

Terenul este situat in intravilanul localitatii Deva, in zona strazii Granitului, o zona cu locuinte individuale, o zona care a luat o foarte mare amprenta in ultimii ani.

Locuinta propusa, va fi o constructie din zidarie de bca de 25 cm grosime, cu termosistem din polistiren expandat de 10 cm grosime, cu stalpi si grinzi din beton armat. Fundatiile vor fi continue din beton armat. Sarpanta in doua ape din lemn va avea invelitoare din tigla.

Accesul la parcela de teren se va realiza de pe o strada cu latimea de cca 5.00 m si care face legatura cu strada Granitului.

Se va amenaja o parcare accesibila direct din strada de acces. Parcarea va fi amplasata pe o platforma din piatra sparta.

De asemenea, se vor amenaja trotuare pentru circulatia pietonalala.

Terenul nu este imprejmuit si nu sunt montate portile de acces. Se propune imprejmuirea terenului cu stalpisori din lemn si inchideri cu panouri din sipci de lemn.

Se propune modernizarea strazii existente de acces, prin largirea acesteia de o parte si de alta a xului sau, astfel incat sa rezulte o latime de 7.00 m. de o parte si de alta a strazii modernizate, se propune amenajarea de zone verzi cu latimea de 0.50 m si de trotuare cu latimea de 1.00m.

In partea de sud terenul se invecineaza cu strada asfaltata, in partea de nord, est si vest, terenul se invecineaza cu proprietati private.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiEI de urbanism nr 149 din 1998 faza PUG aprobat prin HCJ/L Deva nr 223/1999 faza PUG, aprobat prin HCL nr 438/2015 modificata cu HCL nr 111/2016, modificata prin HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in extravilanul municipiului Deva si este proprietatea private a d-lui Sasu narcis Dragos si d-nei Sasu Lacramioara Alina, ca bun propriu.

- Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actual 1/1
- Imobil aflat sub incidenta art. 3, alin(1) din Legea 17/2014

Toate reglementarile de natura urbanistica (aliniera constructiilor, retragerile fata de drumurile publice ,distantele fata de proprietatile vecine, inaltimea maxima, POT,CUT etc) se vor stabili prin PUZ.

Folosinta actual a terenului este cea de arabil extravilan.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Deva.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la extinderea intravilanului.

Zona este atractiva datorita peisajului ,si a faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica. Pe strada Granitului exista si retea de alimentare cu apa si retea de canalizare.

2.2.Incadraea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in extravilanul localitatii Deva, in zona strazii Granitului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei.

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluananti.

Diferenta de nivel de la est la vest pe parcela este de cca 7.00 m, panta urcand de la est spre vest.

In aceste conditii, parcela de teren se va terasa. Locuinta va fi amplasata pe terasa din vestul parcelei de teren. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirii va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

2.4. Circulatia

Terenul este accesibil dintr-o strada asfaltata care face legatura cu strada Granitului. Strada are o latime de cca 5.00 m.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricola.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament nu exista constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta arabil pe suprafata de 645 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in extravilan, nu sunt asigurate retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale. Zona are doar retele de alimentare cu energie electrica la cca 6.85 m de amplasament. Principala disfunctionalitate este lipsa de retele tehnico –edilitare. De asemenea, strada asfaltata are un profil care nu corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi, zone verzi si trotuare.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista doar retea de alimentare cu energie electrica la cca 6.85 m de amplasament.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8.Optiuni ale populatiei

Din debaterea publica, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamenatare.

-Nu au fost elaborate studii de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

- Terenul este in extravilan si ca atare functiunea stabilita este zona cu potential de dezvoltare agricol.

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 32 alin. 1 lit, c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrările propuse in extravilanul localitatii, sunt premise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobatia unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si architectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie arabil si curti constructii.

Diferenta de nivel de la est la vest pe parcela este de cca 7.00 m, panta urcand de la est spre vest.

In aceste conditii, parcela de teren se va terasa. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirii va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Se propune modernizarea circulatiei. Terenul este accesibil dintr-o strada asfaltata care face legatura cu strada Granitului. Strada nu are trotuare, motiv pentru care s-a propus realizarea lor, de o parte si de alta a ei, precum si realizarea de fasii de zone verzi amenajate. Se propune largirea strazii de o parte si de alta a axului sau, sa rezulte o latime de 7,00m. Trotuarele propuse vor avea latimea de 1,00 m, iar zonele verzi amenajate pe marginile strazii, vor avea latimea de 0,50 m. Pentru modernizarea strazii, beneficiarul cedeaza din terenul propriu o fasie cu suprafata de cca 80.00 mp.

3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 645,00 mp.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de locuinta.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existente		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	85.20 mp	13.21
2.	Platforma din piatra sparta pt. parcare	-	-	32.90 mp	5.10
3.	Zona verde amenajata	-	-	415.50 mp	64.42
5.	Trotuare / alei pietonale	-	-	31.40 mp	4.87

7.	Suprafata de teren care se va ceda pentru modernizarea drumului	-	-	80.00 mp	12.40
8.	Total	645.00 mp	100,00	645.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 645.00 mp
- Suprafata construita: 85.20 mp
- Suprafata construita desfasurata: $85.20 \text{ mp} + 56.20 \text{ mp} = 141.40 \text{ mp}$
- Suprafata utila: 119.27 mp
- Suprafata locuibila: 103.50 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 13.21 %
- CUT propus = 0,22

- POT maxim propus = 35,00 %
- CUTmaxim propus = 0,35

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa se va face de la o fontana propusa in incinta cu statie cu hidrofor
- Canalizarea menajera va fi deversata intr-o fosa septica vidanjabila propusa
- Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua publica existenta in zona, care se afla la cca 6.85 m distanta
- Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera ,va fi furnizat de o centrala termica pe combustibil solid
- Gunoiul menajer ,va fi colectat in pubele si va fi preluat de operatorul ce activeaza in zona.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de locuinta ,constructia propusa nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apene uzate menajere vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjabila etansa
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de investitor .

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Deva.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile. Zona in studiu are destinatia de zona de locuit cu functiuni complementare, functiunea de locuinta, alei si trotuare amenajate, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru