



Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 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. 156/2022

LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Documentatie pentru obtinerea Avizului de oportunitate

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in intravilanul localitatii Deva – zona Archia, pe strada Garofitei, nr. 4, in scris in CF nr. 79920, nr cadastral 79920, in suprafata de 1261 mp si care are categoria de folosinta arabil.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta familiala cu regim de inaltime D+P+1E, un garaj cu regim de inaltime P, o piscine, sa imprejmuiasca terenul pe laturile unde acesta nu este imprejmuit si sa realizeze racordurile la utilitati.

Terenul este situat in intravilanul localitatii Deva, pe strada Garofitei, o zona cu locuinte individuale, o zona care a luat o foarte mare amploare in ultimii ani.

Cladirea va fi o constructie din zidarie de caramida cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla ceramica.

Imprejmuirea propusa este cu un soclu din beton, stalpi metalici si elemente traforate din lemn. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate

Accesul la teren se realizeaza strada Garofitei care are latimea de 5.00 m si este de pamant. Pe marginea strazii nu exista un spatiu verde si nici trotuare. Strada va fi propusa spre largire si modernizare.

Din strada Garofitei, beneficiarul va amenajaja pe parcela sa de teren, o alee de acces la locuinta. De asemenea, se va amenaja o platforma pentru parcare autoturismelor.

In acelasi timp, se vor amenaja trotuare si alei pentru circulatia pietonala.

In partea de sud terenul de invecineaza cu terenul proprietate privata al d-lui Itu Ovidiu Vasile si cu terenul proprietate private a d-lui Ghencian Mircea Radu; in partea de nord terenul se invecineaza cu strada Garofitei; in partea de est terenul se invecineaza proprietatea private a d-lui Zaharia Marinel si in partea de vest terenul se invecineaza cu teren proprietate private a d-lui Duma Tiberiu.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiilor de urbanism nr 149/1998, faza PUG aprobat prin HCJ/L Deva nr 223/1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr 438/2015

modificata cu HCL nr 111/2016, modificata cu HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in intravilanul localitatii Deva si este proprietatea privata ad-lui ROTARU DANIEL ION si a d-nei ROTARU ONUTA GABRIELA.

Conform reglementarilor documentatiei de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 326/2011 – “CONSTRUIRE CASE D+P+M , BLOCURI D+P+2, SPATII COMERCIALE, BAR CU TERASA, SALA DE BOWLING, AZIL DE BATRANI, SPATII DE JOACA PENTRU COPII”.

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

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la reseaua publica existenta in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea acestei investitii se propun urmatoarele operatiuni:

- elaborarea fazei PUZ;
- elaborarea proiectului de executie;
- realizarea constructiilor, bransamentelor si a lucrarilor exterioare;
- darea in folosinta a obiectivului de investitii.

Accesul masinilor se va realiza din strada Garofitei propusa a fi modernizata.

Se propune modernizarea circulatiei. Terenul este accesibil din strada Garofitei, care este o strada de pamant cu latimea de cca 5.00 m in dreptul parcelei studiate. Strada nu are trotuare, motiv pentru care s-a propus realizarea lor, pe pe ambele parti ale strazii, precum si realizarea de fasii de zone verzi amenajate. Se propune largirea strazii Garofitei de o parte si de alta a axului sau, sa rezulte o latime de 7,00m; sa aiba doua benzi de circulatie cate o banda pe fiecare sens. Trotuarele propuse vor avea latimea de 1,00 m, iar zonele verzi amenajate pe marginile strazii, vor avea latimea de 0,50 m. Pentru a se putea realiza acest obiectiv de modernizare a strazii, o parte din terenurile proprietarilor din zona, va trece in domeniul public. Din terenul detinut de beneficiarul acestei lucrari, va trece in domeniul public o suprafata de teren de 45.00 mp.

Asigurarea utilitatilor se face astfel:

- Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC ENEL ENERGIE SA.
- Pentru alimentarea cu apa si canalizare va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC APAPROD SA.

- Pentru alimentarea cu gaze natural va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC DEL GAZ GRID SA

3. INDICATORI URBANISITICI PROPUSI

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	191.00 mp	15.15
2.	Piscina	-	-	35.00 mp	2.77
3.	Alee acces si platforma betonata pt. parcare	-	-	67.00 mp	5.31
5.	Zona verde amenajata	-	-	723.00 mp	57.34
6.	Trotuare / alei pietonale	-	-	200.00 mp	15.86
7.	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru largirea si modernizarea strazii Garofitei	-	-	45.00 mp	3.57
8.	Total	1261.00 mp	100,00	1261.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1261.00 mp
- Suprafata construita locuinta: 140.00 mp
- Suprafata construita garaj: 51.00 mp
- Suprafata construita piscine: 35.00 mp
- **Suprafata construita totala: 140.00 mp + 51.00 mp + 35.00 mp = 226.00 mp**
- Suprafata construita desfasurata locuinta: 140 mp x 3 niveluri = 420.00 mp
- Suprafata construita desfasurata garaj: 51.00 mp
- Suprafata construita desfasurata piscina: 35.00 mp
- **Suprafata construita desfasurata totala: 420.00 mp + 51.00 mp + 35.00 mp = 506.00 mp**
- **Suprafata construita edificabila propusa: 35% din suprafata terenului = 441.35mp**

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

- POT propus = 17,92 %
- CUT propus = 0,40

- POT maxim admis = 35,00 %
- CUT maxim admis = 1,00

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

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

Terenul este in panta, avand diferente de nivel semnificative de la nord la sud panta urcand cca 12.00 m..

In aceste conditii, la locuinta propusa va rezulta si un demisol. 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.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

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.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

6.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru realizarea locuintei, garajului, piscine, a imprejmuirii si a racordului la utilitati, vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale.

6.2. COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA PENTRU IMPLEMENTAREA PROPUNERII URBANISTICE

Sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale in ceea ce priveste largirea si modernizarea strazii Garofitei, care este un drum de pamant existent, pentru a corespunde unei strazi cu doua benzi de circulatie, asa cum este ptopus prin aceasta documentatie.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Pop Oliviu