

ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ



DOCUMENTAȚIE AVIZ DE OPORTUNITATE



Beneficiar:

S.C. DOMIO STONES S.R.L.

Amplasament:

**Mun. Deva, str. M. Sadoveanu,
C.F. nr. 64828, C.F. nr. 71093,
C.F. nr. 71102, C.F. nr. 71407,
jud. Hunedoara**

Data:

August 2021

Nr. Proiect:

18/2021

Elaborator:

S.C. ArchiStudio S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRI MIXTĂ**

Amplasament: **Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, C.F. nr. 64828, C.F. nr. 71093, C.F. nr. 71102, C.F. nr. 71407, jud. Hunedoara**

Beneficiar: **S.C. DOMIO STONES S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ArchiStudio S.R.L.**

Specialist R.U.R.: **Arh. RIȘNIȚĂ Ioana-Laura**

Nr. Proiect: **18/ Mai 2021**

Data elaborării: **Noiembrie 2021**





BORDEROU

- Cerere
- Extras C.F., extras de plan cadastral
- Memoriu justificativ
- Ridicare topografică
- U.00 INCADRARE IN TERITORIU
- U.01 SITUATIA EXISTENTA
- U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U.04 CIRCULAȚIA TERENURILOR
- U.05 PROPUNERE DE MOBILARE



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

pentru

„P.U.Z. COMASARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ”

1. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI CLĂDIRE MIXTĂ
Amplasament	Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, C.F. nr. 64828 Deva, C.F. nr. 71093 Deva, C.F. nr. 71102 Deva, C.F. nr. 71407 Deva
Initiator	S.C. DOMIO STONES S.R.L.
Elaborator	S.C. ArchiStudio S.R.L.
Autor	arh. Adriana Frățilă
Adresa	str. M. Sadoveanu
Telefon	
E-mail	
Cod fiscal	RO 18844274
Nr. de ordine in Registrul Comertului	J20/1028/2006
Data elaborarii	Noiembrie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Studiul a fost întocmit la comanda inițiatorului S.C. DOMIO STONES S.R.L., în calitate de proprietar al imobilelor amplasate în jud. Hunedoara, mun. Deva, C.F. nr. 79127, rezultat din alipirea: C.F. nr. 64828, C.F. nr. 71093, C.F. nr. 71102, C.F. nr. 71407, conform Referatului de Admitere al O.C.P.I., cu cererea nr. 54820, din data de 22-11-2021.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 405/ 30.08.2021, emis de Primăria Municipiului Deva.

Condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor sunt stabilite prin documentația de urbanism faza PUG a municipiului Deva și ținând cont de prevederile Ghidului pentru metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z.

Amplasamentul studiat se încadrează în UTR – UTR 15, LMup15, subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban.



Beneficiarul dorește dezvoltarea zonei prin parcelarea terenului în 2 parcele, realizarea unui drum de acces și realizarea dotărilor și rețelelor edilitare.

2. Indicatori propusi

Prin studiul de specialitate al PUZ-ului se vor determina indicatorii relevanți, după caz pentru parcele individuale sau grupuri de parcele.

Funcțiune propusă: zonă rezidențială și servicii complementare locuirii.

Coeficientii urbanistici propusi sunt:

- POT maxim 35%;
- CUT maxim 1;
- Regim de înălțime maxim admis P+2E, fără depășirea înălțimii de 12m;
- Retrageri – la stradă minim 5.00m
- în spate 4.00m.

3. Modul de integrare a investiției în zonă

Funcțiunile complementare admise zonei sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Zona are un caracter neuniform, sunt propuse două loturi cu proporții neuniforme și mobilare diferită.

În zonă există tendința de creștere a densității prin construirea de locuințe, fapt ce denotă că zona va avea nevoie și de funcțiuni complementare. În zonă există situații similare, în care s-au construit clădiri rezidențiale cu densitate crescută față de tipologia inițială a zonei. Acest fapt arată tendința de creștere a densității printr-o tendință de urbanizare.

Investiția propusă presupune împărțirea terenului în 2 parcele, una având funcțiune mixtă (locuire și funcțiuni complementare locuirii), în suprafață de 890 mp, iar a doua având funcțiune rezidențială cu locuințe semicolective, în suprafață de circa 5828 mp.

Propunerea de parcelare prezintă următoarele caracteristici:

- Lot nr. 1 cu clădire mixtă la limita de proprietate aflată în vecinătatea drumului public, respectiv la strada Mihail Sadoveanu;

- Lot nr. 2, destinat construcției de locuințe semicolective, dispuse în sistem pavilionar, cu drum de acces inclus. Fiecare clădire semicolectivă intenționează să acomodeze câte patru apartamente, fiecare beneficiind de câte două locuri de parcare/ apartament și spațiu verde individual.

- Drum de incintă inclus în lotul nr. 2, aflat în vecinătatea proprietății private înscrise în C.F. cu numărul 71400, în lățime de 5 metri al profilului transversal, propus a fi cu sens unic și buclă de întoarcere, mărginit de trotuare și parcuri ce alternează cu spații verzi;

4. Consecințele economice și sociale la nivelul UTR

Investiția în cauză se încadrează în tendința de urbanizare a zonei prin dezvoltarea arealului cu funcțiune rezidențială, după cum se observă din țesutul urban din planșa de încadrare.



Terenurile ce se propun a fi reglementate prin PUZ sunt nefolosite în momentul de față.

Apropierea acestei zone față de zona comercială ce cuprinde centrul comercial Shopping City, magazinele Metro și Brico Depot Deva, asigură deservirea acestora din punct de vedere al aprovizionării, atât cu bunuri de strictă necesitate, cât și de lungă durată, fapt ce constituie un vector important de dezvoltare datorită ariei de influență a acestora.

Densitatea zonei este redusă, iar prin reglementările propuse se păstrează această caracteristică.

Prin această investiție se realizează completarea funcțională și dezvoltarea unei porțiuni de teritoriu neutilizate, generând o dezvoltare a zonei studiate.

Zona studiată prezintă un potențial crescut de dezvoltare cu specific rezidențial, în momentul actual fiind compusă preponderent din terenuri agricole în intravilan. Zona a început să se dezvolte prin investiții în spectrul rezidențial începând din anii '90, în ultimul deceniu fiind remarcat un potențial major de dezvoltare odată cu investițiile Metro, apoi BricoDepot și ulterior Shopping City. Chiar dacă se află la o distanță de aproape 2,5 km, zona comercială își exercită influența asupra unui areal extins.

În zonă s-au realizat Planuri Urbanistice Zonale, acestea reglementând punctual zonele aferente, cu păstrarea destinației prevăzute în Planul Urbanistic General.

Zona studiată prezintă multiple avantaje, cum ar fi:

- apropierea de funcțiuni comerciale importante;
- zonă liniștită, propice locuirii, într-un relief ușor ascendent;
- asigurarea căilor de acces, accesibile tot timpul anului – apropierea de B-dul. 22 Decembrie, respectiv DN7.

5. Categoriile de costuri suportate de către investitori privati

Conform reglementărilor în vigoare și prescripțiilor autorităților locale sau furnizorilor de utilități, costurile legate de racorduri, branșamente sau soluții alternative ale acestora, vor cădea în sarcina investitorului privat, în afară de costurile investiției propriu-zise.

6. Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală

Nu este cazul.

Întocmit,

Proiectant general,

S.C. ARCHISTUDIO S.R.L.

Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ

