

MEMORIU JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

1.INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.DENUMIRE LUCRARE: "**LOCUINTA UNIFAMILIALA**"
- 1.2.AMPLASAMENT: Municipiul Deva, strada Roci, f.n., jud. Hunedoara
- 1.3.BENEFICIAR: Abrudean Darius Aron
- 1.4.PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L. DEVA;
- 1.5.FAZA DE PROIECTARE: **Aviz de Oportunitate**
- 1.6.DATA ELABORARII: august 2022

2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE:

Prezenta documentatie are ca scop realizarea unei locuinte unifamiliala pe terenul in suprafata de 1.200,00 mp, situat in intravilanul Municipiului Deva, str. Roci, f.n., jud. Hunedora, cu folosinta de faneata, teren in proprietatea d-lui Abrudean Darius Aron. Terenul face parte dintr-un ansamblu de terenuri in suprafata totala de 5.203,00 mp.

Terenul de amplasament are forma geometrica rectangulara. Terenul este relativ plan. Terenul nu este sistematizat.

Terenul se invecineaza cu proprietati particulare pe toate laturile.

Accesul principal in zona se desfasoara pe strada Roci.

Terenurile sunt amplasate in Municipiul Deva, str. Roci, f.n., jud. Hunedoara.

Terenurile in suprafata totala de 5.203,00 mp (conf. C.F. si masuratori teren) se afla in proprietatea urmatoarelor beneficiari :

PROPRIETAR TEREN 1: Dan Ionel

TEREN 1: CF 67751, cad/topo 67751, suprafata 1.200,00mp

Intravilan, folosinta conf. CF - faneata

PROPRIETAR TEREN 2: Dan Ionel

TEREN 2: CF 78607, cad/topo 78607, suprafata 500,00mp

Intravilan, folosinta conf. CF - faneata

PROPRIETAR TEREN 3: Abrudean Darius Aron

TEREN 3: CF 78538, cad/topo 78538, suprafata 1.200,00mp,

Intravilan, folosinta conf. CF - faneata

PROPRIETAR TEREN 4: Soreanu Olivia Tatiana

TEREN 4: CF 78539, cad/topo 78539, suprafata 1.794,00mp,

Intravilan, folosinta conf. CF - faneata

PROPRIETAR TEREN 5: Soreanu Olivia Tatiana,

Dan Ionel, Abrudean Darius Aron

TEREN 5: CF 78608, cad/topo 78608, suprafata 509,00mp,

Intravilan, folosinta conf. CF – faneata, folosinta comuna, drum acces

3. INDICATORII PROPUȘI

Prin prezenta documentatie elaborata in faza C.U., beneficiarul Abrudean Darius Aron, solicita realizarea unei locuinte familiale pe terenul in suprafata de 1.200,00mp.

Terenul va fi amenajat cu alei pietonale, alei carosabile, zone verzi si imprejmuire.

Accesul la teren se realizeaza din strada Roci, prin intermediul unui drum infundat, cu urmatoarele caracteristici: banda carosabila 3,50m, zona verde 0,50m, trotuar 1,00m.

Drumul poate fi transformat in drum cu doua benzi de circulatie prin extinderea pe terenul vecinului din partea de Est.

Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea beneficiarului, conform C.F. atasat si masuratori teren este de 1.200,00 mp.

Procentul de ocupare al terenului propus (P.O.T. propus) este:

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 240,00 / 5.203,00 \times 100 = 4,61\%;$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus (C.U.T. propus) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 480,00 / 5.203,00 = 0,09.$$

TABLOUL ARIILOR:

Suprafata teren 1: 1.200,00 mp

Suprafata teren 2: 500,00 mp

Suprafata teren 3: 1.200,00 mp

Suprafata teren 4: 1.794,00 mp

Suprafata teren 5: 509,00 mp

Supraf. TOTALA: 5.203,00 mp

SC locuinta: 80,00 mp

SCD locuinta: 160,00 mp

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 1		
	mp	%
Suprafata teren 1+2	1.700,00	-
Suprafata cedata pentru realizare drum acces si zona asteptare	210,00	-
Suprafata trecut in domeniul public pentru eventuala modernizare strada Roci	22,00	-
Suprafata parcela 1 finala:	1.468,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	5,45
Suprafata construit desfasurata	160,00	-
Zona verde amenajata	1.313,00	89,44
Alei pietonale si carosabile	75,00	5,11
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	5,45
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,11

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 2		
	mp	%
Suprafata teren	1.200,00	-
Suprafata cedata pentru realizare drum acces si zona intoarcere	187,40	-
Suprafata parcela 2 finala:	1.012,60	100
Suprafata construita propusa	80,00	7,90
Suprafata construit desfasurata	160,00	-
Zona verde amenajata	857,60	84,69
Alei pietonale si carosabile	75,00	7,41
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	7,90
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,13

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 3		
	mp	%
Suprafata teren	1.794,00	100
Suprafata construita propusa	80,00	4,46
Suprafata construit desfasurata	160,00	-
Zona verde amenajata	1.619,00	90,25
Alei pietonale si carosabile	95,00	5,30
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:POT	-	4,46
PROCENT DE UTILIZARE A TERENULUI:CUT	-	0,09

BILANT TERITORIAL PROPUȘ Parcela 4		
	mp	%
Suprafata teren	509,00	-
Suprafata cedata pentru realizare drum acces si zona asteptare	397,40	-
Suprafata trecut in domeniul public pentru eventuala modernizare strada	9,00	-
Suprafata parcela 4 finala:	897,40	100
Suprafata construita propusa	0,00	0,00
Suprafata construit desfasurata	0,00	-

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi P+1.

Construcțiile se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ conform HGR nr. 766/1997 și la CLASA „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2013 pentru construcții normale.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Prezenta documentatie are ca scop realizarea unei locuinte unifamiliala pe terenul in suprafata de 1.200,00 mp, situat in intravilanul Municipiului Deva, str. Roci, f.n., jud. Hunedora, cu folosinta de faneata, teren in proprietatea d-lui Abrudean Darius Aron. Terenul face parte dintr-un ansamblu de terenuri in suprafata totala de 5.203,00 mp.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999 imobilul este situat in UTR 17 LMup 17. Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban unde functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P – P+2, majoritar parter cu caracter urban.

Functiuni complementare admise ale zonei institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Subiectul PUZului este realizarea unei locuinte familiale pentru beneficiarul Abrudean Darius Aron, ceea ce implica studierea realizarii unui drum de acces corespunzator la celelate parcele (2 parcele) precum si propunerea de mobilare cu cladiri unifamiliale de locuit pe cele trei parcele.

Avand in vedere cele de mai sus propunem realizarea unui drum de acces cu sens unic 3,50m carosabil, 50cm zona verde si 1,00m trotuar si zona de intoarcere a autovehiculelor precum si o zona de stocaj la 71,00 ml fata de intersectia cu strada Roci, lungimea totala a drumului fiind de 169,66 ml. Drumul se termina prin zona de intoarcere in fata ultimei proprietati a d-nei Soreanu Olivia Tatiana (proprietara de la care au fost cumparate celelate parcele). Terenul vecin are forma dreptunghiulara cu o latime de 40,00ml si o lungime egala cu lungimea terenului studiat. Avand in vedere acestea, drumul de acces poate fi dublat, transformandu-se intr-o strada cu dublu sens, intr-o viitoare parcelare.

Cladirile vor fi aliniate la drumul de acces propus, la o distanta de 6,30m.

Din punct de vedere constructiv cladirea va avea urmatoarea structura de rezistenta: Infrastructura – fundatie beton pe contur;

Suprastructura – pereti portanti din zidarie blocuri BCA 30cm sau caramida porotherm, cu samburi si centuri din beton armat;

Planseu din beton armat peste parter si etaj;

Compartimentari interioare din BCA 25cm la peretii portanti si panouri gips carton pe structura metalica proprie in rest.

Finisajele interioare si exterioare vor fi de calitate superioara si anume:

Termosistem polistiren expandat 10cm la exterior; tencuiala structurata de tip bairamix peste termosistem, inclusiv pe soclu intr-o nuanata mai inchisa.

Tamplaria PVC culoare maro sau gri inchis imitatie lemn cu geam termopan;

Pardoseli din gresie in spatiile umede si de circulatie, inclusiv pe treptele scarii de acces la etaj si parchet lemn in spatiile de locuit; terasele vor fi placate cu gresie portelanata antiderapanta; pereti vopsiti si gletuiti lavabil in spatiile generale si placati cu faianta pana la inaltimea de 2m in spatiile umede si bucatarie.

Sarpanta din lemn dulghereasca, invelitoare tigla, peste mansarda.

Trotuare garda si alee acces pavele beton tip piscot.

Pe langa suprafata ocupata de cladire, terenul va fi sistematizat – alei pietonale, zone verzi amenajate si imprejmuire.

Alimentarea cu apa: se va face prin racord la reseaua existenta din zona, caminele de racordare afladu-se in apropiere.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si executia lucrarilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati in domeniu.

Apa calda menajera va fi asigurata de la cazanul de incalzire pe combustil solid, lemn.

Canalizarea menajera: se realizeaza o retea exterioara de canalizare, care va dirija apele catre bransamentul racordat la reseaua de canalizare din zona.

Se vor realiza retele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate.

Canalizarea pluviala:

Se va realiza canalizarea apelor meteorice prin intermediul unei retele exterioara de canalizare de tip inelar, care va dirija apa pluviala spre zonele inierbate.

Alimentarea cu caldura: s-a prevazut o instalatie de incalzire cu cazan pe combustibil solid - lemn, amplasata in spatiul special amenajat; instalatia de incalzire se distribuie prin intermediul radiatoarelor de tip panel din otel.

Alimentarea cu energie electrica: se va realiza de la reseaua de alimentare cu energie electrica din zona, prin extindere pana la tabloul de distributie general amplasat la limita amplasamentului.

Se vor realiza retele alimentare cu energie electrica pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate.

Alimentarea cu gaz-metan: nu este cazul.

Telecomunicatii:

Se vor folosi retelele de telefonie mobila – tip whireless.

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

Avantajele realizarii investitiei de mai sus:

- amenajarea unui teren viran prin schimbarea destinatei terenului din faneata in curti constructii;

- extinderea zonei de locuit a Municipiului Deva;

In conformitate cu O.M. nr. 860/2005, anexa 1, lucrarea ce se executa face parte dintre lucrarile cu impact nesemnificativ asupra mediului.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce presupun realizarea investitiilor pe terenurile identificate cu C.F. 67751, 78607, 78538, 78539, 78608 in suprafata studiata totala de 5.203,00mp, intra in sarcina proprietarilor privati Dan Ionel, Abrudean Darius Aron si Soreanu Olivia Tatiana, si anume: costurile de intocmire si avizare a PUZ, ridicari topografice, studii geotehnice, obtinere Certificat de Urbanism , obtinere Autorizatie de Construire, realizare retele si bransamente utilitati la locuinte, realizare drum de acces si sistematizarea verticala a terenului, realizare investitii cladiri de locuit.

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia