

S.C. Minicasa Prest. S.R.L.
Pr. Nr. 920- Parcelare teren în vederea construirii
de locuințe individuale și împrejurimi
Faza: P.U.Z.

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:

P.U.Z. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale și împrejurimi

Beneficiar: Luican Andrei și Luican Georgiana .Ileana

Proiectant general: S.C. Minicasa Prest S.R.L.– p-ța Victoriei, nr.2, clădirea IPH; cam 116, Deva, jud. Hunedoara.

Data elaborării: martie 2022.

1.2. Obiectivul P.U.Z.

Solicitări ale temei program.

Imobilul (teren) situat în intravilan Deva este proprietate privată persoane fizice Luican Andrei și Luican Georgiana .Ileana

Prin exprimarea intenției beneficiarilor de a parcela terenul dobândit prin cumpărare în vederea construirii locuințe familiale cu regim de înălțime P ; P+M , împrejurimi și racorduri la utilități. Terenul cu CF. nr. 60140 în suprafața de 5000 mp în acte și 5014 mp măsurate

Prin parcelarea acestui teren în intravilan se creează posibilitatea construirii mai multor locuințe și dezvoltării în timp a acestei zone. .

Prin această propunere se răspunde unei cerințe concrete de dezvoltare a unei zone de locuire în extremitatea sudică a municip. Deva.

Surse de documentare:

- Doc. de urbanism nr. 149/1998, faza PUG, aprobată prin HCL al municip. Deva nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr. 438//2015 modificată cu HCL nr. nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/ 2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare .
- Regulament general de urbanism HGR 525/1996.
- Ridicarea topografică Stereo 70.
- Proiect nr. 388 / 2008 faza PUZ întocmit de C & M GEPROTIM SRL , prin care terenul a fost introdus în intravilan

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În zonă nu se găsesc construcții, numai terenuri agricole.

Prin cumpărarea sau moștenirea terenurilor din zonă, noii proprietari doresc să construiască case de locuit și anexe ale acestora.

Prin aceste elemente, zona are potențial de dezvoltare rezidențială datorită priveliștei care se vede de acolo.

2.2 Încadrarea în localitate.

Perimetrul studiat este situat în extremitatea sudică a munic. Deva în zona rezervorului de alimentare cu apă a S.C. MACON S.A și al localității Cristur.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Zona beneficiază de un cadru natural cu ușoară pantă ascendentă.

Clima zonei este adecvată atât vara cât și în sezonul rece, terenul de fundare este normal, admițând o presiune de cca. 2 kg / cm².

Zona nu are riscuri naturale.

2.4 Circulația

La ora actuală accesul până la parcelă se face din drumul județean D.J. 687 pe un drum agricol nemodernizat, care pornește din dreptul depozitului MACON.

Parcela studiată se află în vestul rezervorului de alimentare cu apă a S.C. MACON S.A și al localității Cristur.

Între gardul de protecție al rezervorului de apă și limita de proprietate a parcelei studiate există un teren cu formă dreptunghiulară, care aparține domeniului public. Terenul are lungimea de 108 m și lățimea variabilă între 8.42 m în zona drumului agricol și 7.59 m la partea nordică a terenului.

Accesul pe viitoarele parcele va fi asigurat de pe domeniul public existent între limita de proprietate a parcelei și gardul de protecție al rezervorului de apă.

2.5 Ocuparea terenurilor.

Terenurile din zona amplasamentului sunt terenuri agricole, libere de construcții.

2.6 Principalele disfuncționalități

- Lipsă drum modernizat
- Lipsă alimentare cu energie electrică
- Lipsă alimentare cu gaz metan
- Lipsa conductelor de canalizare

7 Echipare edilitară.

2.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a parcelei este rezolvată din rezervorul de apă 300 mc printr-o țevă PEID de 75 mm, 6 bari. La capătul țevi este executat un cămin pentru 6(șase) apometre.

2.7.2 Canalizarea apelor

În zonă nu există conductă de canalizare unitară pentru apele menajere și pluviale.

2.7.3 Alimentarea cu căldură

În zona amplasamentului nu există sistem centralizat de alimentare cu căldură.

2.7.4 Linii de alimentare cu energie electrică

În zona parcelei studiate există o linie electrică aeriană de 20 KV, care poate fi luată în considerare în alimentarea cu energie electrică a zonei.

2.7.5 Telecomunicații

În zona amplasamentului nu sunt rețele de telefonie fixă .

2.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentului este traversat de o conductă de transport gaz. Poziția exactă a conductei este figurată în piesele desenate.

2.8 Probleme de mediu.

Terenul este situat în extremitatea sudică a orașului Deva, unde nu sunt probleme care să afecteze mediul.

2.9 Opțiuni ale populației.

Municipiului Deva, zona Cristur este favorabil dezvoltării zonei de locuit cu funcțiuni complementare în extremitatea sudică a intravilanului existent.

Proiectantul consideră oportune și fundamentate solicitările beneficiarului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Teren intravilan, arabil , cu acces ușor realizabil în zonă cu potențial de dezvoltare, cu cadru natural adecvat.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Prin PUG terenul este extravilan, cu destinația arabil. Terenul a fost introdus în intravilan prin proiect nr. 388 / 2008 faza PUZ întocmit de C & M GEPROTIM SRL la solicitarea S.C. SACURA EXIM S.R.L. pentru construirea unui depozit.

După aprobarea PUZ- ului și introducerea terenului în intravilan, S.C. SACURA EXIM S.R.L. a renunțat la construirea depozitului și a vândut terenul ca teren intravilan.

Amplasamentul nu este situat în zonă cu restricții, sit arheologic, iar în zonă nu au fost descoperite vestigii arheologice.

3.3 Valorificarea cadrului natural.

Fiind situat în zonă cu vegetație de câmpie, cadrul natural este propice pentru locuințe, case de vacanță și anexe agricole.

3.4 Organizarea circulației:

Circulația în zonă se realizează pe un drum agricol nemodernizat cu lățime variabilă, care aparține domeniului public al municipiului Deva.

Prin zona studiată al prezentului PUZ este studiat: accesul pe parcele, asigurarea întoarceri mașinilor de pompieri și porțiunea drumului care urcă la parcelă.

Terenul dintre limita parcelei studiate și gardul de împrejmuire al rezervorului permite realizarea unui drum de 5.5 m lățime cu trotuar de 1 m pe o parte și zonă verde lângă gardul bazinului, care va avea lățime variabilă.

Pentru lărgirea domeniului public și al drumului care urcă la parcelă, proprietarul parcelei studiate va ceda domeniului public o suprafață de teren de 79 mp.

3.5 Regimul de aliniere și înălțime:

REGIMUL DE INALTIME a construcțiilor va fi D + P și D + P + M, cu INALTIMEA LA CORNISA de 3.5 și 7.50 m.

Terenul nesistematizat este aproape plană, cu mici denivelări. Se stabilește aliniamentul la 10.21 m față de la limita de est a proprietatii.

3.6 Zonificarea funcțională, bilanț și indici urbanistici.

Prin prezenta documentație este o singură zonă funcțională, cea de locuire.

Bilanț territorial al parcelei studiate

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	5014.00	100,	5014	100,00
Din care				
- zonă de circulație	--	--	750	14.96
- zonă de construcții	--	--	740	14.76
- teren liber de construcții	5014,00	100,00	3524	70.28

$$POT = (750 + 740) \times 100 : 5014 = 29.72 \% ; \quad POT \text{ max} = 35\%$$

$$CUT = (750 + 1330) : 5014 = 0.415 ; \quad CUT \text{ max} = 1$$

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare :

3.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a parcelei este rezolvată pe baza proiectului întocmit de P.F.A. Spătar Ana și executat de S.C. HIDRO GIG INSTAL S.R.L.. Se anexează planul de situație și procesul verbal de recepție la reminarea lucrărilor.

Este executat un bransament comun din țevă PEID, De 75 mm, Pn 6 B și un cămin în care vor fi montate șase apometre, câte un apometru fiecare parcelă.

3.7.2 Canalizarea apelor

Apele menajere vor fi colectate pe fiecare parcelă separat în câte un bazin etanș vidanjabil de 5000 litri fiecare.

Apele pluviale vor fi infiltrate în sol.

3.7.3 Alimentarea cu căldură

Casele proiectate vor fi încălzite cu centrale termice proprii pe lemne, iar prepararea apei calde menajere se va face în boiler bitermic, racordat la 2 panouri solare și la cazanul de încălzire centrală. Pentru încălzirea caselor se propune ca variantă alternativă încălzirea electrică produsă cu panouri fotovoltaice.

3.7.4 Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului (la aproximativ 40 m) există o linie electrică de 20 kv care poate fi luat în considerare în alimentarea cu energie electrică al obiectivelor prevăzute în prezenta documentație. Pentru iluminarea drumului și alimentarea cu energie electrică a celor 6 (șase) parcele, lângă gardul bazinului de apă sunt montate 4 (patru) stâlpi metalici de iluminat, pe care se montează cablurile torsadate pentru alimentarea cu energia electrică a parcelor.

Obiectivele vor fi consumatoare de energie electrică la tensiunea de $U = 0.4$ kV. Se apreciază că fiecare locuință individuală, va avea puterea maxim instalată în jur de 15 kw din care simultan absorbită va fi de $P_a = 6$ kW. În condiția presupusă puterea instalată în cele 6 (șase) locuințe individuale va fi 90 kw, iar puterea simultan absorbită va fi aproximativ 36 kw.

Acest necesar de energie electrică se poate asigura numai dintr-un post de transformare de la 20 / 0.4 kv, deoarece este puțin probabil să existe în apropiere linie electrică la 0.4 kv. cu rezervă de putere.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică celor 6 (șase) parcele, se propune ca variantă alternativă montarea panourilor fotovoltaice pe acoperișul fiecare casă. În acest sens casele trebuie să demisol unde vor fi amplasate acumulatorii și invertorul de tensiune.

După realizarea rețelei stradale de alimentare cu energie electrică, casele existente la data respective, pot fi racordate la rețeaua stradală, introducând în acest fel surplusul de energie electrică în sistemul energetic.

3.7.5 Telecomunicații

În zona studiată nu există rețeaua de telefonică și internet prin cablu Pentru telefonie se va utiliza telefonia mobilă, iar pentru televiziune, radio și internet se va utiliza transmisia prin satelit., cauză din care locuințele nu necesită aceste servicii.

3.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu sunt rețele de gaze cu presiunea medie sau redusă, care să fie luate în considerare pentru casele din prezenta documentație.

Partea sudică a parcelei este traversată de o conductă de transport gaz. Sa anexează avizul de amplasament eliberat de S.C. TRANSGAZ S.A.

Din aviz rezultă că cea mai apropiată construcție va trebui să fie la 20 m de axul conductei, drumul carosabil trebuie să fie la minim 6 m de conductă, iar acolo unde drumul traversează conducta, conducta trebuie protejată. În planul de reglementări edilitare este prezentată poziția exactă a conductei și zonele în care trebuie protejată conducta.

3.7.7 Probleme de mediu.

Prin construirea de locuinte în zona studiată nu se produc efecte asupra mediului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv în europubelă și saci, care se ridică periodic de unitatea de salubritate din Deva.

3.7.8 Concluzii - măsuri în continuare.

Prin PUZ se propune aprobarea parcelării în 7 parcele mai mici, din care parcela nr. 7 va fi cedată domeniului public pentru lărgirea domeniului public existent.

Dezvoltările propuse sunt realizabile fără intervenții majore.

Având în vedere solicitările concrete pentru construire, propunerea este fezabilă.

Proiectantul propune aprobarea P.U.Z. în forma prezentată.

Întocmit:

arh. ILIȘIU EUGEN

ing. VIDRA IOAN