

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE, DEVA, Municipiul DEVA, strada Roci, nr. f.n., județul Hunedoara.

ELABORATORUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM – SC ABSOLUT DESIGN SRL Deva, coordonator R.U.R. arh. Dan Octavian Mihaila, cat. "D, E", TNA nr. 972.

1.2. Obiectul lucrării:

Reglementarea incintei studiate pentru functiunea de locuire individuala.

De asemenea, se intenționează amenajarea incintei studiate in ceea ce priveste accesul auto si pietonal, construire anexa, amenajari exterioare imprejmuire si zone verzi.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

Conform documentatiei PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 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 zonei sunt instituti si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale si parcaje.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

Amplasamentul prezinta potential ridicat de dezvoltare pentru functiunea de locuire propusa, avand in vedere conditiile de accesibilitate, conditiile geotehnice, orientarea, insorirea si conformatia fizica a acestuia.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

Conform PUG aprobat si HG 525/1996, amplasamentul studiat necesita elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea implementarii functiunii de locuire propusa.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul studiat se invecineaza pe latura sudica cu domeniul public al municipiului Deva, strada Roci.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafata parcelei este de 485 mp, si se prezinta sub forma unei pante ascendente discontinue, perpendiculara pe strada Roci, pe directia sud - nord.

In situatia studiata, terenul este liber de constructii, vecinatatile acestuia fiind proprietati particulare in intravilan si domeniu public – strada Roci la sud.

3.3 Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:

In perioada 2000 – 2020, zona in ansamblu cunoaste o dezvoltare accelerata din punct de vedere al ocuparii terenurilor cu functiuni destinate majoritar locuirii individuale. Principalii factori care au contribuit la expansiunea locuirii au fost accesul facil pe drumuri modernizate, extinderea retelelor de utilitati si o serie de documentatii PUZ - PUD, care au reglementat zonele de locuire.

Pe masura ce se inainteaza pe strada Roci, odata cu altitudinea castigata (diferenta de nivel fata de intersectia cu strada I. Vulcan cca. 70 m), perspectiva asupra municipiului Deva si vail Muresului se deschide intr-un amfiteatru marginit de Muntii Metaliferi, Magura Uroiului, si mai departe Muntii Sureanu, Parang si Retezat.

3.4 Regimul juridic al terenurilor:

Terenul pe care se vor executa lucrările propuse, **(485,00 mp)**, este în proprietatea persoanelor fizice Razvan Tene si Mari Tene având statutul tehnico- economic conform **CF 79641** anexat de "pasune intravilan".

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, conditii seismice:

Din punct de vedere geotehnic, terenul se prezinta ca bun de fundare, la o cota cuprinsa intre 0,90 – 1,50 m sub cota terenului natural, cu o presiune conventionala de calcul de 240 KPa. Apa freatica nu a fost interceptata pana la o adancime de 10,90 - 11,40 m in zona de versant. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se situeaza in zona F de calcul seismic, perioada de colt $T_c = 0,7$ si coeficient $K_s = 0,08$.

3.6 Echiparea existentă:

În prezent amplasamentul beneficiază de retea de alimentare cu apa potabila, retea aeriana de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 kV si retea de canalizare menajera; Toate retelele edilitare urmaresc traseul strazii Roci ;

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema – program:

Se propun lucrari de construire a unei locuinte cu regim de inaltime subsol si parter, o anexa cu regim de inaltime parter (terasa acoperita) si imprejmuirea proprietatii pe toate cele patru laturi.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pentru satisfacerea dorintelor beneficiarului, solutia adoptata este de a realiza un corp de cladire, pe doua niveluri, cu acces auto / pietonal pe subsol de la cota strazii Roci. Prin amplasarea parterului peste nivelul strazii, parter care expandeaza inspre proprietate (nord si est), este valorificata la maxim perspectiva asupra Municipiului Deva si zonelor limitrofe de la est inspre sud.

Anexa propusa se propune a se amplasa inspre nord-est, sub forma unei terase acoperite.

Avand in vedere conformatia fizica terenului, imprejmuirea propusa va fi una transparenta.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Avand in vedere programul propus – rezidential - , capacitatile functionale sunt cele caracteristice locuirii individuale, cu zone de zi ce cuprind spatiile publice ale locuintei (camera de zi, bucatarie) si zone de noapte, intime (dormitoare, bai). Anexa propusa (terasa acoperita) va conlucra in mod direct cu spatiile din zona de locuire.

Se propun urmatoarele suprafete :

Suprafata construita – 92 mp ;

Suprafata desfasurata – 150 mp.

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Volumul construit major are dimensiunile generale in plan de 8,00 m x 9,00 m. Pentru asigurarea insoririi, a iluminarii si aerisirii naturale a tuturor spatiilor componente, forma in plan este regulata, aceasta urmarind adaptarea la terenul natural, orientarea cardinala si deschiderea spre peisaj.

Anexa propusa, in suprafata de cca. 15 mp, se va amplasa la o distanta de minim 4,00 m fata de locuinta. Terasa acoperita va adaposti locul de preparat si servit masa in anotimpurile calduroase.

Accesul auto pe parcela se realizeaza din strada Roci, ascendent, inspre zona de subsol - garaj. Gabaritul caii de acces este de 4,50 m, pe o lungime de cca. 8,45 m, cu o declivitate maxima de 25%.

Amplasarea pe parcela va respecta o retragere fata de strada N. Tonitza de 9,50m, si de 4,00 m fata de limita proprietatii vestice. Avand in vedere panta terenul natural, subsolul destinat garajului si depozitarii va fi un volum total ingropat, integrat in volumul general, va contine circulatiile verticale si se va termina inspre sud de o terasa circulabila.

4.5 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

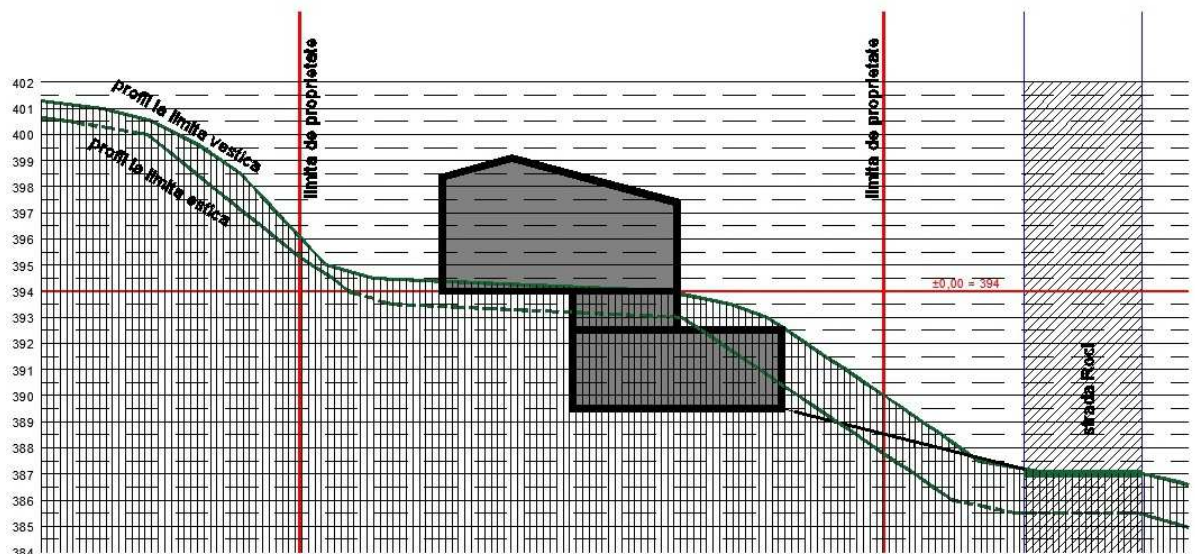
Avand in vedere conformatia fizica a terenului si necesitatea de a nu altera inutil linia naturala a acestuia, solutia adoptata in dezvoltarea planimetriei locuintei propuse este aceea de a separa functional zona de locuire, fata de subsolul accesibil de pe strada Roci .

4.6 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Dupa sistematizarea intregii incinte, suprafetele neocupate de constructii se vor amenaja sub forma de zone verzi, plantatii de arbusti si ierburi perene.

4.7 Profiluri transversale si longitudinale caracteristice, lucrări de sistematizare verticală necesare

In urma adoptarii solutiei de separare functionala pe niveluri, profilele transversale si longitudinale realizate prin teren "includ" volumul construit propus, reducand in acest fel lucrarile de sistematizare verticala :



PROFILE TRANSVERSALE

4.8 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)

Construcția locuinței se propune a se amplasa izolat, alinierea volumului general facandu-se la o distanta de 4,00 m fata de limita de proprietate vestica; Inaltimea maxima rezultata peste cota 0,00 va fi de cca. 6,50 m.

INDICI URBANISTICI :

POT = 22,68%, CUT = 0,34

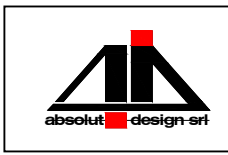
POT max (HG 525/1996) = 35%

4.9 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Prin propunerile prezentate, rețelele existente vor avea puncte de bransament si racord pentru functiunea propusa.

4.10 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus) :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)
TEREN INTRAVILAN	485	100	485	100
DIN CARE:				
TEREN PASUNE	430	100	-	-
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	-	-	35	7.2
SPATII VERZI, PROTECTIE	-	-	336	69.3
CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE	-	-	2	0.4
PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	2	0.4
CONSTRUCTII LOCUINTE si ANEXE	-	-	110	22.7
TOTAL INTRAVILAN	485 mp		485 mp	



5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Soluția propusă are ca scop amenajarea spațiului existent studiat, funcționalizarea și aducerea acestuia la standarde moderne, prin folosirea unor soluții tehnice și a unor materiale moderne, neafectând în vreun fel sau altul cadrul natural și construit existent.

5.2 Măsurile ce decurg in continuarea PUD

Ulterior reglementarii incintei, se va proceda la autorizarea lucrarilor de construire.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția tehnică propusă pune în valoare terenul studiat prin adaptarea planimetriei la configurația terenului, orientarea către punctele cardinale, zonele de maximă însorire atât vara cât și iarna, și nu în ultimul rând valorificarea perspectivei vizuale asupra văii Muresului. Atât prin intervențiile minime asupra terenului natural date de lucrările de sistematizare, cât și prin folosirea unor sisteme, tehnici și materiale de construcții moderne, se asigură respectarea directivei obligatorii 2010/31/UE – NZEB (Nearly Zero Energy Building).

Întocmit,
arh. DAN OCTAVIAN MIHĂILĂ