



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

Faza: INFORMARE PUBLIC – Etapa I

MEMORIU TEHNIC GENERAL

I. DATE GENERALE

- Denumirea proiectului : **LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**
- Amplasament : Jud Hunedoara , Municipiul Deva, Zona Archia, Str. Garofitei, Nr. 4
- Beneficiar : ROTARU DANIEL ION si ROTARU ONUTA GABRIELA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL

II. DATE DE TEMA

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.

III. DESCRIEREA SOLUTIILOR TEHNICE

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.

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.

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.

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.

IV.

PROPUSI

INDICATORI URBANISITICI

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

V. ASIGURAREA UTILITATILOR:

- a) alimentarea cu apa – bransament la reseaua publica existenta in zona

- b) canalizarea menajera – bransament la reseaua publica existenta in zona
- c) alimentarea cu energie electrica – bransament la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- d) alimentarea cu gaze naturale – bransament la reseaua publica existenta in zona
- e) incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.
- f) gunoiul menajer va fi colectat in pubele ecologice si preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona si, cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii.

Sef proiect,
arh. IONESCU MIHAI MARIAN