

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

Denumirea lucrării

PUZ – LOCUINTA UNIFAMILIALA, CARPORT, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI

Beneficiar

TICULA CRISTIAN si TICULA LUOANA ANDRADA MARIA
Deva, Bd. N. Balcescu, nr. 37, bl. 15, sc. A, et. 9, ap. 38, jud. Hunedoara

Amplasament

Mun. Deva, extravilan, str. Coziei, nr. FN, jud. Hunedoara
Teren identificat prin CF 77642 Deva, nr. cadastral 77642

Faza

Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate la fata PUZ

Proiectant general

ZOTA VLAD Birou Individual de Arhitectura
arh. Zota Vlad

Coordonator urbanism

Arh. Pop Oliviu Marius

2. SITUATIA EXISTENTA

Situatia juridica si suprafata terenului

Terenul este in proprietatea sotilor TICULA CRISTIAN si TICULA LUOANA ANDRADA MARIA si este identificat cu CF nr. 77642 Deva, nr. cadastral 77642.
Suprafata terenului este de 1000 mp.

Regimul economic

Terenul are categoria de folosinta: arabil extravilan

Regimul tehnic

La proiectarea investitiei vor fi avute in vedere prevederile HG nr. 525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si prevederi ale PUG Deva in vigoare.

Lucrarile propuse vor respecta obligatiile/constrangerile prevazute in RGU si specificatiile din CU nr. 146 din 05.04.2021 emis de Primaria Deva privind orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de drumurile publice, amplasarea fata de alinamente, accesele carosabile si pietonale, racordarea la utilitati, imprejmuiri, altele.

La amplasare constructiilor in interiorul parcelei se vor respecta distantele minime fata de limitele de proprietate prevazute in Codul Civil, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu si Ordinul M.S. nr. 119/2014.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 35%.

Pe teren vor fi prevazute spatii verzi amenajate (min. 2 mp/locatar) si minim un loc de parcare.

La elaborarea PUZ-ului si a Regulamentului de Urbanism aferent se vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si se va face corelarea cu prevederile PATZI Deva - Hunedoara - Simeria, aprobat de C.L. Deva prin HCL nr. 381/2008.

Vecinatati

- N - teren agricol extravilan, proprietari Oloeriu Constantin si Oloeriu Maria
- S - drum neasfaltat, propus pentru modernizare prin PUZ aprobat prin HCL nr. 10/2020
 - domeniu public neamenajat, prevazut cu trotuare si zone verzi amenajate, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 10/2020
- E - teren agricol extravilan, CF 71765 Deva
- V - drum neasfaltat, propus pentru modernizare prin PUZ-uri aflate in aprobare.

Situatia existenta

In prezent pe teren nu exista niciun fel de constructii.

Proprietatea are imprejmuire pe laturile de nord si est.

Pe terenurile din vecinatate nu sunt realizate constructii, insa cladirile existente din zona sunt exclusiv constructii de locuinte individuale si anexe ale acestora (garaje, anexe gospodaresti), cu regim de inaltime maxim P+1+M. Deasemenea, PUZ-urile intocmite in zona prevad doar constructii de locuinte individuale (cu sau fara anexe ale acestora) care pastreaza regimul de inaltime existent in proximitate.

Pe laturile de sud si vest exista drumuri neasfaltate care fac legatura cu strada Cozia si cu reseaua de drumuri a localitatii. Pentru terenurile din vecinatate s-au intocmit PUZ-uri, aprobate (PUZ aprobat cu HCL nr. 10/2020) sau in curs de aprobare care reglementeaza aceste drumuri, cu benzi de circulatie pe doua sensuri, trotuare si zone verzi.

Intre cele doua drumuri (strazi) si terenul beneficiarului exista o zona care apartine domeniului public al Municipiului Deva. Acesta zona nu are niciun fel de amenajari (trotuare, parcuri, zone verzi, altele) si nu este traversata de retele de utilitati.

Terenul nu dispune, in acest moment, de accese pietonale si rutiere amenajate din drumurile care il marginesc.

In zona, pe strada Coziei, exista retele publice de alimentare cu apa, de canalizare, de alimentare cu energie electrica si de distributie gaze naturale. Prin PUZ-urile realizate pentru terenurile din (finalizate sau in curs de finalizare) este prevazuta existinta acestor utilitati pe drumul de pe latura de sud a terenului.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Prin proiectul propus se doreste introducerea in intravilan a terenului beneficiarilor in vederea realizarii unei locuinte individuale, a unui carport (anexat sau distinct de locuinta), a imprejmuirii pe laturile unde nu exista si realizarea bransamentelor la retelele de utilitati din zona.

Avand in vedere ca intre drumurile existente si terenul beneficiarului exista un teren ce apartine domeniului public, se are in vedere realizarea unor amenajari carosabile si pietonale pentru acces pe teren.

Conform Legii 50/1991 cu modificarile ulterioare, lucrarile propuse se vor putea realiza numai dupa introducerea in intravilan a terenului in urma intocmirii unui PUZ si a Regulamentului de Urbanism aferent.

Reglementarile acestui PUZ-ul preiau intocmai reglementarile facute prin PUZ-urile intocmite (aprobrate sau in curs de aprobare) pentru lucrarile similare din zona.

Functionalitate

Funciunea pentru care se va intocmi PUZ este de locuire unifamiliala, cu anexe compatibile cu aceasta (carport) si amenajari aferente (accese, platforme carosabile, alee, zone verzi, altele).

Locuinta propusa va fi cu regim de inaltime maxim P+1. In functie de conditiile geotehnice este posibila si realizarea unui demisol. Configuratia planimetrica si volumetrica va tine cont de forma neregulata a terenului si de conditiile de relief existente.

Spatiile propuse vor fi cele comune acestui tip de locuire, respectiv bucatarie, camera de zi, dormitoare (min. doua), bai, spatii tehnice, depozitare etc.

Carportul propus va fi o constructie cu regim de inaltime P si va fi raealizat ca o constructie unita sau separata de cladirea locuintei.

Amplasarea constructiilor pe teren va tine cont de orientarea fata de punctele cardinale si de distantele fata de limitele de proprietate prevazute in Codul Civil si RGU.

Suprafata construita va fi de maxim 300 mp.

Imprejmuirea propusa va fi realizata in aliniament cu imprejmurile din vecinatate.

Pentru stabilirea inaltimei si a materialelor din care va fi facuta se vor prelua reglementarile existente pentru terenurile din zona.

Amenajari exterioare

In incinta se va amenaja o alee carosabila si minim un loc de parcare.

Suprafata carosabila va fi de cca. 100 mp

Pentru circulatia pietonala in incinta se vor amenaja alei si platforme in suprafata de cca. 150 mp.

Pe terenul neconstruit (minim 500 mp) se vor amenaja spatii verzi cu gazon si plantatii de arbori si arbusti.

In incinta va fi prevazuta o platforma gospodareasca pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere.

Utilitati

Pentru asigurarea utilitatilor se vor face branamente la retelele edilitare din zona. Prin PUZ-ul aprobat cu HCL nr. 10/2020 au fost prevazute extinderea retelelor edilitare de pe strada Coziei pe strada pe care de este amplasat terenul beneficiarilor.

Locuinta propusa va avea interioare instalatii de apa, de canalizare, energie electrica si gaze naturale.

4. CAI DE ACCES

Accesul pe teren se face din drumul existent pe latura de sud a proprietatii.

In prezent acest drum are latime variabila rezultata din inexistenta unor limite trasate, este neasfaltat si nu dispune de benzi de circulatie pe sensuri, trotuare sau zone verzi.

Prin PUZ-ul intocmit pentru parcelarea terenului de la sud de acest drum, PUZ aprobat cu HCL nr. 10/2020, drumul a fost reglementat si au fost prevazute trotuare si zone verzi de o parte si de alta a lui.

Prin proiectul propus se va interveni punctual asupra reglementarilor deja facute pentru a se asigura un acces auto pe terenul studiat. Se vor pastra profilul propus pentru drum, pozitia lui si a trotuarelor, zonele verzi si iluminatul public, asa cum au fost aprobate.

5. INDICATORI URBANISTICI

Indicatori urbanistici existenti ai amplasamentului

S teren = 1000 mp

POT = 0,00%

CUT = 0,00

Indicatori propusi pentru ocuparea terenului

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0,90

6. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Terenul este amplasat in zona de dealuri din partea de sud-vest a Municipiului Deva, la limita intravilanului existent sau propus prin PUZ-urile intocmite anterior pe terenurile din proximitate.

In zona se gasesc terenuri cu locuinte individuale cu gradini, sau terenuri agricole neconstruite.

Investitia isi propune sa respecte, din punct de vedere arhitectural si urbanistic, specificul zonei, anume locuire alcatuita din locuinte individuale cu caracter urban, cu regim de inaltime inscris in regimul existent (maxim P+1+M), alinierea la fronturile construite (sau

propuse prin PUZ-urile realizate in zona), alinierea si tipul imprejmuirilor, continuitatea trotuarelor si preponderenta zonelor verzi.

7. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA

Interesul pentru dezvoltarea rezidentiala a zonei este demonstrat de PUZ-urile realizate (aprobate sau aflate in curs de aprobare) care prevad parcelari pentru locuinte individuale sau realizarea unor asemenea locuinte si dezvoltarea infrastructurii rutiere si pietonale si a retelelor edilitare aferente.

Realizarea obiectivului propus prin prezentul proiect este perfect corelata cu dezvoltarea zonei si a localitatii in ansamblu.

8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Lucrarile propuse care se desfasoara pe terenul beneficiarului vor fi integral finantate de catre acesta.

Infrastructura rutiera si extinderea utilitatilor pe domeniul public vor fi realizate din fonduri ale autoritatilor locale sau ale detinatorilor de utilitati.

Intocmit

Coord. RUR arh. Pop Oliviu Marius

Arh. Zota Vlad