



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: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 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
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: APRILIE 2023

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in intravilanul localitatii Deva – zona Archia, pe strada Garofitei, nr. 4, inscris 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.

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 amenaja 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 alee 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.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ .Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Deva.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la modernizarea zonei.

Zona este atractiva datorita peisajului ,si a faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa, canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.

2.2.Incadraea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in intravilanul municipiului Deva.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei.

Parcela de teren este situata intr-o zona preponderant de locuinte individuale, fara factori poluanti.

Terenul este in panta, diferentele de cote de nivel fiind de 12 m de la nord la sud, ceea ce nu va pune probleme in construirea locuintei propuse, pentru ca aceasta va avea ca regim de inaltime un demisol + parter + 1 etaj.

In aceste conditii, nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirilor va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

2.4. Circulatia

Terenul este accesibil din strada Garofitei, care este un drum de pamant si care are o latime de cca 5,00 m, in dreptul parcelei studiate. Pe marginea strazii nu exista nici spatiu verde, nici trotuare.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent zona de locuit.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament nu exista constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta arabil pe suprafata de 1261 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi. Se propune o suprafata de 723 mp de zona verde, ceea ce inseamna un procent de 57.34% din suprafata totala a terenului.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in intravilan, are asigurate retele alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale. Principala disfunctionalitate este faptul ca strada de acces nu are un prospect care sa corespunda cu cel al unei strazi din intravilanul unei localitati. Lipsa de trotuare si zone verzi amenajate pe marginea strazii existente, si de asemenea, latimea strazii nu corespunde cu profilul unei strazi cu doua benzi din intravilanul localitatii.

2.6. Echiparea edilitara

Zona este dotata cu retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8.Optiuni ale populatiei

Din dezbaterea publica, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

- Nu au fost elaborate studii de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

- Terenul este in intravilan si ca atare functiunea stabilita este zona de locuit.

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 32 alin. 1 lit, c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse in intravilanul localitatii, in cazul in care categoria de folosinta a terenului studiat, este cea de teren arabil, sunt premise numai dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ), pentru a schimba categoria de folosinta a terenului, in curti constructii.

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si

architectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

3.4. Modernizarea circulatiei

- 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 band ape 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.

3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a terenului notat in CF nr 79920, nr cadastral 79920, in suprafata de 1261 mp, cu categoria de folosinta actuala arabil in teren cu categoria de folosinta curti constructii, pentru a putea obtine apoi autorizatie de construire pentru obiectivul dorit.

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de "locuinta".

BILANT TERITORIAL:

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la reseaua publica existenta in zona.
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrala termica pe gaze naturale.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de locuinta ,obiectivul propus nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi colectate in retea publică de canalizare a orasului.
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de investitor.

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unui teren aflat in intravilanul localitatii Deva, care in momentul actual este nefolosit.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile. Zona in studiu are destinatia de zona de locuinte cu functiuni complementare , alei si trotuare pietonale, zone verzi amenajare, garaj si piscina.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai Marian

Coordonator RUR,
arh. Pop Oliviu