

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

ANEXE SI AMENAJARI EXTERIOARE, Municipiul DEVA, strada Aleea Vulturului, nr. 8, 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.

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 institutii 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, insozirea si conformatia fizica a acestuia.

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

Terenul a fost reglementat prin documentatia de urbanism PUD - LOCUINTA P + M, ANEXE, ACCESE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE documentatie aprobata cu HCL 178/2009, ulterior lucrari de construire autorizate cu AC nr. 301 / 31.08.2009;

FATA DE REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM APROBATA, SE PROPUN A SE MODIFICA:

- Regimul de inaltime – de la P+M la P+ 1E ;
- Sistemul constructiv – de la acoperis sarpanta la acoperis terasa ;
- Volumetrie si fatade locuinte propusa
- Suprafata construit / desfasurata, si implicit indicii urbanistici POT si CUT.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul studiat se invecineaza pe latura sud - vestica cu domeniul public al municipiului Deva, strada Aleea Vulturului.

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

Suprafata parcelei este de 2.815,00 mp, si se prezinta sub forma unei suprafete plane. In situatia studiata, terenul este liber de constructii, vecinatatile acestuia fiind proprietati particulare in intravilan si domeniu public – strada N. Tonitza la nord - vest.

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 I. Vulcan, odata cu altitudinea castigata (diferenta de nivel fata de intersectia cu strada M. Eminescu cca. 140 m), perspectiva asupra municipiului Deva si vaili 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, **(2.815,00 mp)**, este în proprietatea persoanelor fizice Pasteoi Andrei si Pityters Helmine - Christine având statutul tehnico-economic conform **CF 81820** anexat de "fanat 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 5,90 - 7,40 m in zona.

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 energie electrica , BMP trifazat existent montat la limita proprietatii. Primaria Municipiului Deva are in derulare lucrari de extindere a retelelor de alimentare cu apa potabila si canalizare menajera in zona, pe traseul strazii Aleea Vulturului;

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema – program:

Se propun lucrari de construire a unei locuinte individuale cu regim de inaltime parter si un etaj.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pentru satisfacerea dorintelor beneficiarului, solutia adoptata este de a realiza un corp de cladire, pe doua niveluri, in sistem constructiv terasa. S-a avut in vedere orientarea si deschiderea spatiilor catre directia estica, pentru a fi valorificata la maxim perspectiva asupra Municipiului Deva si zonelor limitrofe\.

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).

Se propun urmatoarele suprafete :

Suprafata construita – 215 mp ;

Suprafata desfasurata – 395 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 propus are dimensiunile generale in plan de cca. 13 m x 15 m. Pentru asigurarea insoririi, a iluminarii si aerisirii naturale a tuturor spatiilor componente, si tinand cont de existenta fundatiilor executate pe amplasament, forma rezultata in plan este neregulata, aceasta urmarind adaptarea situatia existenta, orientarea cardinala si deschiderea spre peisaj.

Accesul auto pe parcela se realizeaza direct din strada Aleea Vulturului. Gabaritul caii de acces este de 4,00 m, pe o lungime de cca, 40 m, fara declivitate.

Amplasarea pe parcela va respecta retrageri fata de constructiile invecinate existente de minim 15,00 m.

Avand in vedere solutia tehnica constructiva (constructie cu acoperis terasa din beton armat), cladirea se incadreaza in gradul II rezistenta la incendiu, cu risc de incendiu mic. Constructia propusa se incadreaza intr-un singur compartiment de incendiu, iar distantele fata de cladirile invecinate (locuinte GRF V) sunt mai mari de 15,00 m.

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 situatia existenta pe teren, se propun lucrari de adaptare a volumului propus la fundatiile existente, cu completarea zonelor de colt.

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 adaptare functionala la situatia existenta, profilele transversale si longitudinale realizate prin teren exclud lucrari de sistematizare verticala majore.

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

Constructia locuintei se propune a se amplasa izolat, alinierea volumului general facandu-se la o distanta de cca. 36 m fata de limita proprietatii la strada; Inaltimea maxima rezultata va fi de 7,50 m.

INDICI URBANISTICI :

POT = 7,64, CUT = 0,14

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. Canalizarea apelor menajere uzate se va rezolva intr-o solutie provizorie (bazin etans vidanjabil), pe termen mediu, pana la extinderea retelei publice in zona.

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)
TEREN INTRAVILAN	2815	100	2815	100
DIN CARE:				
TEREN AGRICOL (fanate)	2815	100	-	-
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	-	-	400	14.21
SPATII VERZI, PROTECTIE	-	-	2196	78.01
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	-	-	2	0.36
PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	2	0.07
CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE	-	-	215	7.64
TOTAL INTRAVILAN	2815 mp		2815 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

Solutia tehnica propusa pune in valoare terenul studiat prin adaptarea planimetriei la configuratia terenului, orientarea catre punctele cardinale, zonele de maxima insorire atat vara cat si iarna, si nu in ultimul rand valorificarea perspectivei vizuale asupra vail Muresului.

Atat prin interventiile minimale asupra terenului natural date de lucrarile de sistematizare, cat si prin folosirea unor sisteme, tehnici si materiale de constructii moderne, se asigura respectarea directivei obligatorii 2010/31/UE – NZEB (Nearly Zero Energy Building).

Întocmit,
arh. DAN OCTAVIAN MIHĂILĂ