



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. 95/2021

IMOBIL APARTAMENTE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER
FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiarul detine o parcela de teren in intravilanul localitatii Deva, pe bulevardul Nicolae Balcescu, care are suprafata din acte de 484,00 mp si masurata 485 mp. Terenul este inregistrat in CF nr 64457, nr cadastral 64457 si are categoria de folosinta curti constructii. Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca un imobil de apartamente cu patru apartamente, cate doua pe nivel si spatiu comercial la parter.

Pe teren nu exista alte constructii.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL nr 223/1999, imobilul este situat in UTR4, subzone functional LI4, subzone rezidentiala, unde functiunea dominant a zonei este locuirea, compusa din locuinte colective cu regim de inaltime cuprins intre P+3 si P+10, iar functiuni complementare admise ale zonei sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Accesul pe teren se realizeaza din bulevardul Nicolae Balcescu, care are un profil ce corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, parcare publica, trotuare si zone verzi. Tot de aici se va face si accesul clientilor la spatial comercial propus.

Cladirea se va construi pe parcela de teren cu nr 64457, nr cadastral 64457 in suprafata de 485 mp, care are categoria de folosinta arabil. Accesul pietonal se va realiza printr-o alee de pe trotuarul aferent bulevardului Nicolae Balcescu aflat in partea de nord a parcelei studiate, iar cu masina se poate realiza si din strada Inocentiu Micu Klein aflata pe latura sudica a terenului studiat. Pe fatada sudica a cladirii, la parter vor fi amenajate 4 locuri de parcare, cate un loc pentru fircare apartament propus. Accesul in parcare se va realiza de pe o platform dalata amenajata in partea sudica a parcelei de teren. Tot de pe aceasta platform se va realiza si accelul masinilor de marfa care vor aproviziona spatiul comercial, amenajat la parterul cladirii propuse. Tot in zona sudica a parcelei, va fi amenajata si platforma betonata pentru depozitarea pubelelor ecologice in vederea colectarii gunoiului menajer.

Constructia va fi realizata din zidarie de caramida cu invelitoare tip terasa. Fundatiile vor fi din beton armat.

Nu se va realiza imprejmuire.

In incinta vor fi amenajate si alei pietonale cu latimea de 2 m.

De asemenea, va fi amenajata si o suprafata ocupata cu zona verde.

In partea de sud terenul se invecineaza cu proprietatea private a, in partea de nord terenul se invecineaza cu bulevardul Nicolae Balcescu , in partea de est se invecineaza cu Blocul nr. 2 si in partea de vest se invecineaza cu un teren proprietate a Statului Roman si cu Blocul nr. 4.

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

- 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 interioara se va face in system centralizat cu central termice 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 contract de prestari servicii.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea acestei investitii se propun urmatoarele operatiuni:

- elaborarea fazei PUZ;
- elaborarea proiectului de executie;
- realizarea constructiei, bransamentelor si a lucrarilor exterioare;
- darea in folosinta a obiectivului de investitii.

Asigurarea utilitatilor se face astfel:

- Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC ENEL ENERGIE SA.
- Pentru alimentarea cu apa si canalizare va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC APAPROD SA.
- Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC DEL GAZ GRID SA.

3. INDICATORI URBANISITICI PROPUSE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructie	-	-	194.00 mp	40.00
2.	Platforma dalata pt. acces	-	-	87.45 mp	18.03

	auto				
3.	Trotuare si alei pietonale	-	-	55.36 mp	11.41
4.	Platforma betonata pt. gospodarie comunala	-	-	16.73 mp	3.45
5.	Zona verde amenajata	-	-	131.46 mp	27.11
6.	Total	485.00 mp	100,00	485.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 458.00 mp
- Suprafata construita: 194.00 = 3564,00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 194.00 mp x 3 = 582,00 mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 40.00 %
- CUT propus = 1.20

- POT maxim admis in zona = 40.00 %
- CUT maxim admis in zona = 1.20

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie curti constructii si locuinte colective.

De la sud la nord terenul coboara, avand o diferenta de nivel de cca 0.89m. Panta este foarte lina, insesizabila. Terenul isi va pastra forma naturala, nefiind necesare lucrari de nivelare sau terasare ale terenului.

In aceste conditii nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului de investitie 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 si la modernizarea zonei.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, inasa 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.

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

6.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru realizarea acestui obiectiv de investitii si a racordului la utilitati, vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investitii din partea autoritatilor publice centrale sau locale.

6.2. COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA PENTRU IMPLEMENTAREA PROPUNERII URBANISTICE

Nu exista costuri care sa fie suportate de catre autoritatea publica locala.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru