



Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 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. 184/2023

**CONSTRUIRE 7 LOCUINTE INDIVIDUALE,
SPALATORIE AUTO SI SPATIU COMERCIAL**

Documentație pentru obținerea Avizului de oportunitate

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 149/1998, faza PUG aprobată prin HCJ/L Deva nr. 223/1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 438/20215, modificată cu HCL nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Regimul juridic: terenurile sunt situate în extravilanul localității Deva, zona Archia,

- terenul înscris în CF nr. 79716 este în proprietatea privată a d-nei Gaspar Maria, bun comun cu sotul dl. Gaspar Ion – întabulare drept de proprietate cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- terenul înscris în CF nr. 79717 este în proprietatea privată a d-nei Gaspar Maria, bun comun cu sotul dl. Gaspar Ion – întabulare drept de proprietate cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- terenul înscris în CF nr. 79718 este în proprietatea privată a d-nei Gaspar Maria, bun comun cu sotul dl. Gaspar Ion – întabulare drept de proprietate cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;

Regimul economic: folosința actuală a terenului, conform extrase CF nr. 79716, 79717 și 79718 este extravilan.

Regimul tehnic:

- Se vor respecta prevederile din HG nr. 525/1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Se vor respecta prevederile Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației;
- Se vor respecta prevederile ORD. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane și Normele Tehnice din 30.08.2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Corelare cu PATZI Deva-Hunedoara-Simeria, aprobat prin HCL nr. 381/2008 emis de Consiliul Local Deva.

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

Beneficiarul detine in proprietate, mai multe parcele de teren extravilan, situate pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, zona Archia, Judetul Hunedoara, inscrite in:

- CF nr. 79716, nr cadastral 79716, in suprafata de 1100 mp cu categoria de folosinta arabil,
- CF nr. 79717, nr cadastral 79717, in suprafata de 3500 mp cu categoria de folosinta arabil,
- CF nr. 79718, nr cadastral 79718, in suprafata de 1500 mp cu categoria de folosinta arabil,

Rezulta o suprafata de 6100 mp care va fi introdusa in intravilan.

Parcelele vor fi imprejmuite. Se va realiza imprejmuirea din materiale locale in acord cu specificul arhitecturii locale si cu mediul natural din zona.

Terenul este situat in extravilanul municipiului Deva, zona Archia, pe strada Zavoi, o zona cu locuinte familiale si terenuri agricole care a luat o foarte mare amploare in ultimii ani.

Terenul este liber de constructii.

Pe parcela cu nr. 79716 – denumita in cele ce urmeaza “Parcela 1”- se doreste construirea unei spalatorii auto de genul “self service”. Accesul pe aceasta parcela se va face din strada Zavoi existenta pe latura nordica, care nu are nevoie de modificari, doar de crearea accesului propus. In incinta se propune a fi amenajata o platforma betonata si o platforma gospodareasca.

Pe parcela cu nr. 79718 – denumita in cele ce urmeaza “Parcela 9”- se propune construirea unui spatiu comercial. Accesul pe aceasta parcela se va face din drumul de pamant existent pe latura sudica a terenului care are o latime de maxim 2.80 m si care se propune a fi largit pana la o latime de 3.50 m si asfaltat. In incinta se propune a fi amenajata o platforma betonata pentru accesul autovehicolelor, a aprovizionarii spatiului comercial, precum si pentru parcare a unui numar de 24 de locuri si o platforma gospodareasca.

Parcela cu nr. 79717 se propune a fi reparcelata in 7 parcele pe care se vor construi locuinte unifamiliale, fiecare parcela avand suprafata de 500 mp:

Accesul la parcelele de teren se va realiza din strada Zavoi – strada cu imbracaminte definitiva, cu latimea de cca 4.00 m, cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens si care se propune a fi largita si modernizata pe zona studiata. Pe marginea drumului, pe partea terenurilor studiate, exista o suprafata foarte generoasa de zona verde, de cca 4.53 m. Pe aceasta zona se poate largi si moderniza drumul fara a fi nevoie ca portiuni din terenurile persoanelor fizice sa treaca in domeniul public. Se propune largirea strazii de acces inspre partea terenurilor studiate, rezultand doua benzi de circulatie de cate 3.50 m latime fiecare. De asemenea, pe partea de drum aferenta terenurilor in studiu, se propune a fi amenajata o fasie de zona verde de 0.50 m latime si un trotuar pentru circulatia pietonala de 1.00 m latime.

In dreptul fiecarei parcele de teren nou create, va fi amenajata o platforma pentru parcare sau intoarcerea unui autoturism, cu acces direct din strada Zavoi, cu

dimensiunile de 6.00 m x 3.00 m. De asemenea, in interiorul fiecarei parcele nou propuse, se vor amenaja trotuare si alei pentru circulatia pietonala, precum si zone verzi amenajate.

In incinta se va amenaja o platforma gospodareasca pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere, amplasata la intrarea pe parcela si va avea dimensiunile de 2.40 m x 2.00m. Va fi o platforma betonata. Deseruirele menajere vor fi ridicate periodic de catre societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care, beneficiarul va incheia contract de prestari servicii.

Se va realiza imprejmuirea din materiale locale naturale in acord cu specificul arhitecturii locale si cu mediul natural din zona. Pe latura de la strada va fi prevazuta poarta pentru acces auto si pietonal.

Toate cladirile vor fi amplasate in limita zonei edificabile propusa prin PUZ-ul aprobat.

Aliniamentul stradal a fost stabilit la 6.00 m de la limita de proprietate.

In partea de sud terenurile se invecineaza cu un drum de pamant, in partea de est se invecineaza cu strada Zavoi, in partea de vest se invecineaza cu un teren proprietate privata a d-lui Beleriu Gheorghe Veleriu, iar in partea de nord se invecineaza cu strada Zavoi.

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apa se va face 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 se va face prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Incalzirea interioara – se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil solid sau pe gaz
- 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.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea acestei investitii se propun urmatoarele operatiuni:

- elaborarea fazei PUZ;
- elaborarea proiectului de executie;
- realizarea constructiilor, 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 ENERGIE ELECTRICA SA.

- Pentru alimentarea cu apa va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC APA PROD SA.
- Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC DELGAZ GRID SA.

3. INDICATORI URBANISITICI PROPU SI PE FIECARE PARCELA:

Parcela 1:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	132.84 mp	12.08
2.	Platforma betonata	-	-	480.00 mp	43.64
3.	Platforma gospodareasca	-	-	38.40 mp	3.49
4.	Zone verzi amenajate	-	-	448.76 mp	40.79
5.	Total	1100.00 mp	100,00	1100.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1100.00 mp
- Suprafata construita: 132.84 mp
- Suprafata construita desfasurata: 132.84 mp

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

- POT propus = 12,08 %
- CUT propus = 0,12

- POT admis maxim in zona = 35,00 %
- CUT admis maxim in zona = 1,00

Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5, Parcela 6, Parcela 7 si Parcela 8:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	100.00 mp	20.00
3.	Alei carosabile/platforma parcare sau intoarcere	-	-	18.00 mp	3.60
4.	Alei pietonale/trotuare	-	-	71.20 mp	14.24

5.	Zone verzi amenajate	-	-	306.00 mp	61.20
6.	Platforma gospodareasca	-	-	4.80 mp	0.96
7.	Total	500.00 mp	100,00	500.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 500.00 mp
- Suprafata construita: 100.00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 300.00 mp

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

- POT propus = 20,00 %
- CUT propus = 0,60

- POT admis maxim in zona = 35,00 %
- CUT admis maxim in zona = 1,00

Parcela 9:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	276.00 mp	18.40
2.	Platforma betonata/parcare	-	-	1050.00 mp	70.00
3.	Platforma gospodareasca	-	-	38.40 mp	2.56
4.	Zone verzi amenajate	-	-	135.60 mp	9.04
5.	Total	1500.00 mp	100,00	1500.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1500.00 mp
- Suprafata construita: 276.00 mp
- Suprafata construita desfasurata: 552.00 mp

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

- POT propus = 18,40 %
- CUT propus = 0,37

- POT admis maxim in zona = 35,00 %
- CUT admis maxim in zona = 1,00

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie agricola si locuinte cu regim mic /mediu de inaltime.

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

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 investitiei si a racordurilor la utilitati, vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale.

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

Nu sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale in ceea ce priveste implementarea investitiei propuse. Investitia care trebuie suportata de catre autoritatile publice locale, este legata de modernizarea si largirea drumului de acces.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru