



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. 115/2022

ZONA REZIDENTIALA

Faza: AVIZ DE ZOPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiarul detine sapte parcele de teren in municipiul Deva, str. Horea nr 120 in suprafata totala de **10506 mp**, parcele ce urmeaza a se alipi.

Parcelele sunt identificate prin urmatoarele Extrase CF:

- CF nr 76698 cu S teren = 3652 mp
- CF nr 76955 cu S teren = 732 mp
- CF nr 76799 cu S teren = 805 mp
- CF nr 77016 cu S teren = 2801 mp
- CF nr 77017cu S teren = 829 mp
- CF nr 79413 cu S teren = 1452 mp
- CF nr 78280 cu S teren = 235 mp – teren aflat in indiviziune cu Loga Georgia Alexandra, Bogdan Dumitru, Bogdan Maria, Sebestyen Gyongy Rozalia, Joian Mircea Adrian, Joian Ana-Maria si Molnar Andrei Robert

Toate parcelele sunt libere de constructii, exceptie facand cea identificata prin Extrasul CF nr 76698, in suprafata de 3652 mp pe care exista un corp de cladire, C1: locuinta cu regimul de inaltime demisol partial $S_c=106$ mp si $S_{cd}=153$ mp, ce urmeaza a se demola.

In extrasul CF mai sunt intabulate inca trei constructii existente, C2 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c=32$ mp, $S_{cd}=32$ mp; C3 – anexa (garaj) – cu regim de inaltime parter, $S_c=42$ mp, $S_{cd}=42$ mp; C4 – anexa – cu regim de inaltime parter, $S_c=9$ mp, $S_{cd}=9$ mp. S-a demarat actiunea de demolare a acestor constructii. In acest sens a fost obtinuta Autorizatia de desfiintare nr. 4 din 21.03.2022.

Conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat în UTR 11 LMU 11 subzona rezidentială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2, majoritatea cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt instituii și servicii publice, spații verzi amenajate, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Beneficiarul a hotărât să demoleze locuința existentă, pentru a facilita accesul către ansamblul de locuințe propus, prin realizarea unei alei auto cu două benzi, respectiv două sensuri de circulație.

Prin acest proiect se dorește construirea unui complex de 6 locuințe semicolective, o sală de sport și un loc de joacă pentru copii.

Complexul de locuințe semicolective va fi alcătuit din 6 corpuri de clădire, din care două clădiri vor avea câte 10 apartamente și restul de patru clădiri vor avea câte 11 apartamente, însumând un număr total de 64 de apartamente.

Imobilele de apartamente propuse, vor fi construcții din zidărie de BCA cu stalpi și grinzi din beton armat. Fundațiile vor fi continue din beton armat. Sarpantele vor fi tip terasă necirculabile, pentru a nu depăși înălțimea maximă a construcțiilor învecinate. Imobilele de apartamente se propun cu un regim de înălțime de P+2E.

Sala de sport va avea un regim de înălțime P+E și va fi realizată pe structura metalică cu închideri din panouri sandwich.

Accesul la teren se realizează din strada Horea pe o alee propusă cu două benzi de circulație, câte o bandă pe sens.

Din strada 16 Februarie, accesul se va realiza pe două alei, una în partea de sud pentru ieșirea din incintă și cealaltă în partea de nord pentru accesul în incintă, identificată prin CF nr 77192 în suprafața de 235 mp, care va servi ca drum de servitute pentru vecinii aflați la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

În incintă se propune un nr total de 67 locuri de parcare exterioare.

Pe toate laturile va fi realizată împrejmuirea, iar zonele de acces vor rămâne deschise pentru a facilita intrarea mașinilor de pompieri.

Pe marginile terenului va fi amenajată perdele de spațiu verde, pentru a oferi protecție fonică și discreție față de proprietățile învecinate.

De asemenea, se vor amenaja trotuare și alei pentru circulația pietonală.

În partea de sud terenul se învecinează cu proprietate privată a Nica Mariana, Iacob Mihai Liviu; în partea de nord terenul se învecinează cu Inspectoratul de Poliție al Jud. Hunedoara și Sebestyen Gyongy Rozalia, în partea de est se învecinează cu proprietatea privată SC Alondra Impex SRL, Iacob Anuta, SC Atomis International Prod SRL și Joian Mircea Adrian și în partea de vest se învecinează cu Strada Horea.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apă, prin racord la rețeaua publică existentă în zonă
- Canalizarea menajeră va fi preluată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă
- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă
- Alimentarea cu gaze naturale - prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.
- Încalzirea se va face în sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de la o centrală termică pe gaze naturale, montată în fiecare apartament.

- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

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 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 natural 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.	Constructii	106.00 mp	1.00	2730.00 mp	25.98
2.	Constructii care se vor demola	106.00 mp	1.00	-	-
3.	Platforma betonata pt. parcare, alei auto si pietonale	-	-	4533.00 mp	43.15
4.	Loc de joaca	-	-	430.00 mp	4.09
5.	Zona verde amenajata	-	-	2813.00 mp	26.78
6.	Total	10506.00 mp	100,00	10506.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 10506 mp
- Suprafata construita existenta: 106 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 153 mp
- Suprafata construita existenta ce se va demola: 106.00 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta ce se va demola: 153.00 mp
- Suprafata construita propusa: 400.00 mp x 6 buc locuinte+ 330.00 mp sala de sport= 2730.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 6250.00 locuinte +660.00 mp sala de sport = 6910.00 mp

- POT existent = 1,00 %

- CUT existent = 0,01

- POT propus = 25.98 %

- CUT propus = 0.66

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie zona pentru locuinte cu regim mic si/sau mediu de inaltime si functiuni complementare, precum si terenuri cu categorie de folosinta faneata.

Terenul este plat, fara denivelari semnificative.

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.

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 racordului la utilitati, vor fi suportate integral de investitor.

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

Nu sunt necesare investitii din partea autoritatilor publice centrale sau locale.

Intocmit,
arh. IONESCU MIHAI MARIAN