



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. 103/2021

**REABILITARE SI MANSARDARE CASA EXISTENTA, CONSTRUIRE GARAJ SI
AMENAJARE LABORATOR COFETARIE**

Ansamblu urban strada Mihai Eminescu – cod LMI HD-II-a-B-03218.05 (pozitia 152)

Faza: PUZ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : REABILITARE SI MANSARDARE CASA EXISTENTA, CONSTRUIRE GARAJ SI AMENAJARE LABORATOR COFETARIE - *Ansamblu urban strada Mihai Eminescu – cod LMI HD-II-a-B-03218.05 (pozitia 152)*

- Amplasament : Jud Hunedoara , Municipiul Deva, Str. Mihai Eminescu, Nr. 7
- Beneficiar : ONCICA MARIA DORICA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: OCTOMBRIE 2021

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in intravilanul municipiului Deva, pe strada Mihai Eminescu, in scris in CF nr. 64849, nr cadastral 64849-C1 in suprafata de 522 mp care are categoria de folosinta curti constructii.

Pe acest teren, exista o locuinta cu regim de inaltime subsol partial si parter, in suprafata construita de 214 mp.

Beneficiarul doreste reabilitarea, modernizarea si mansardarea acestei locuinte in care se doreste si amenajarea unui mic laborator de cofetarie unde sa se prepare dulciuri artisanale. Se doreste de asemenea si construirea unui garaj cu regim de inaltime parter.

Accesul la teren se realizeaza printr-un gang acoperit, direct din strada Mihai Eminescu, care are latimea de 7.15 m, este asfaltata si are un prospect care respecta cerintele unei strazi cu doua benzi de circulatie si cu trotuare de 2.00 m latime.

Terenul este imprejmuit. Nu se vor executa lucrari asupra gardului existent.

- La nord: proprietate private Mocan Emil si Mocan Adriana
- La sud: proprietate private Stanca Simona
- La vest: strada Mihai Eminescu
- La est: proprietate private Stanca Nicolae

Constructia existenta asupra careia se intervine, notate in CF cu indicativul C1, se afla pe un teren dreptunghiular, avand orientarea vest-est.

Constructia face parte din "Ansamblul urban Strada Mihai Eminescu", conform Listei Monumentelor istorice din 2010, Grupa B – monumente istorice reprezentative pentru patrimonial cultural local, avand codul LMI-HD-II-a-B-03218.05 pozitia 152. Constructia face parte dintr-un front continuu de case.

Constructia a fost construita la sfarsitul secolului XIX, suferind pe parcursul anilor mai multe lucrari de interventii – reparatii si modificari atat la nivelul compartimentarilor interioare cat si al finisajelor interioare si exterioare.

Din punct de vedere al planimetriei, constructia este formata din doua aripi in forma de "L", aripa principal amplasata pe strada Mihai Eminescu, cu regim de inaltime subsol (pivnita) si parter si aripa secundara pe lungimea parcelei avand regim de inaltime parter. Casa are dimensiunile in plan de 17.24m x 23.46m.

Imobilul este compus din cinci camere, din care doua la strada, o baie si un hol vitrat inchis pe toata lungimea casei.

Din punct de vedere structural, constructia este realizata cu fundatii contie sub pereti, din beton si zidarie de piatra, peretii portanti din caramida plina, planseu tip bolta cilindrica din zidarie peste pivnita si grinzi de lemn peste parter. Acoperisul este tip sarpanta de lemn, in trei ape, cu invelitoare din table ondulate, table faltuita si tigla solzi.

In urma observatiilor facute la fata locului asupra cladirii in general, s-a constatat ca s-a intervenit neconform asupra cladirii prin:

- inlocuire tamplarii de lemn (usi si ferestre) cu tamplarii din pvc
- acoperirea dusumelilor de lemn cu parchet laminat
- folosirea de tencuieli pe baza de ciment
- inlocuirea invelitorii din tigla solzi cu doua tipuri de table (faltuita si ondulate)

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.

Datorita faptului ca aceasta constructie nu satisface din punct de vedere functional, al finisajelor si instalatiilor sanitare, termice si electrice nevoile familiei, se doreste reabilitarea, modernizarea si aducerea imobilului la un stadiu care sa corespunda din toate punctele de vedere mentionate mai sus.

Interventiile propuse sunt urmatoarele:

- mansardarea partiala a podului
- refunctionalizarea spatiilor interioare (recompartimentare)
- consolidarea elementelor de sarpanta
- inlocuirea totala a invelitorii de table si montarea unor luminatoare, refacerea protectiei din table a calcanelor
- refacerea finisajelor interioare si exterioare
- reabilitarea fatadelor si tinichigeriei

- inlocuirea tamplariei exterioare si interioare
- reparatii la spatiile interioare, refacerea pardoselilor, tencuielilor, zugravelilor, vopsitoriilor si a instalatiilor
- construirea unei terase acoperite pe fatada posterioara a constructiei
- amenajarea unui garaj pentru masina
- amenajarea in cele doua camera de la strada a unui mic atelier pentru dulciuri artizanale – laborator cofetarie – avand acces separate de restul casei
- amenajarea curtii

- 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 4387/2015 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 a d-nei Oncica Maria Dorica.

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 baza adresei date de DJC Hunedoara se noteaza ca imobilul face parte din Ansamblul urban strada Mihai Eminescu Cod LMI HD-II-a-B-03218.05” fiind consemnat in Lista Monumentelor istorice la pozitia 152.

In ultimii ani s-au reabilitat mai multe cladiri din zona, care fac parte din acelasi ansamblu urban, ceea ce a dus la extinderea zonei modernizate si reabilitate.

2.2.Incadraea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in intravilanul municipiului Deva, intr-o zona centrala a orasului, unde se afla un ansablu de locuinte ce fac parte din lista monumentelor istorice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Terenul este plat, diferentele de cote de nivel fiind foarte mici; de la est la vest panta terenului urca cca 20 cm.

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., dar in acelasi timp va respecta statutul de monument istoric.

2.4. Circulatia

Terenul este accesibil din strada Mihai Eminescu, care este o strada asfaltata si care are o latime de cca 7,15 m, in dreptul parcelei studiate. Pe marginea strazii, de o parte si de alta, exista trotuare cu latimea de 2.00 m.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este de locuinte individuale cu regim mic si mediu de inaltime.

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

Gradul de ocupare a terenului. In prezent, gradul de ocupare al terenului este de 41.00%.

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

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta curti constructii pe suprafata de 522 mp. Din aceasta suprafata, 12.86% va fi ocupat de zona verde amenajata.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in intravilan, intr-o zona centrala a orasului are asigurate retele alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze naturale. De asemenea, strada Mihai Eminescu de acces la parcela, are caracterul unei strazi cu doua benzi de circulatie.

In concluzie, in zona nu exista disfunctionalitati.

2.6. Echiparea edilitara

Zona este dotata cu retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu gaze naturale. Locuinta existenta este racordata la toate aceste retele edilitare.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8.Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice, 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 existenta este zona de locuit. Pe langa functiunea de locuit se mai propune si functiunea de servicii, deoarece intr-o parte a locuintei, spre strada se va amenaja laboratorul de cofetarie. Rezulta o functiune mixta de locuinta si servicii.

Lucrarile propuse in intravilanul localitatii prin care se doreste marirea procentului de ocupare al terenului si/sau schimbarea de functiune a unui imobil, sunt premise numai

dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 1, LMu1, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

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 arhitectural, 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 imobilului care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie curti constructii.

Terenul este plat, diferentele de cote de nivel fiind foarte mici; de la est la vest panta terenului urca cca 20 cm.

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., dar in acelasi timp va respecta statutul de monument istoric.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Nu este necesara propunerea pentru modernizarea circulatiei.

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

- Prin documentatie se propune modificarea procentului de ocupare al terenului de la 41.00% la 52.68%, precum si completarea zonei functionale de locuire si cu zona functionala de servicii, din terenul inscris in CF nr 64849, nr cadastral 64849, in suprafata de 522 mp.

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	214.00 mp	41.00	275.00 mp	52.68
2.	Gang de acces	28.90 mp	5.55	28.90 mp	5.55
3.	Zona verde amenajata	279.10 mp	53.45	67.15 mp	12.86

4.	Curte betonata	-	-	150.95 mp	28.91
5.	Total	522.00 mp	100,00	522.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 522.00 mp
- Suprafata construita existenta: 214.00 mp
- Suprafata construita existenta pivnita: 96.00 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 310.00 mp
- Suprafata construita propusa garaj: 24.00 mp
- Suprafata construita terasa propusa: 37.00 mp
- Suprafata mansarda propusa: 119.00 mp
- Suprafata desfasurata propusa: 180.00 mp
- **Suprafata construita totala: 275.00 mp**
- **Suprafata construita desfasurata totala: 490.00 mp**

- POT existent = 41,00 %
- CUT existent = 0,59

- POT propus = 52,68 %
- CUT propus = 0,94

- POT maxim propus = 60,00 %
- CUTmaxim propus = 1,80

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.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de locuinta si cea de servicii (laborator cofetarie), precum si construirea garajului, constructia nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi colectate in reseaua publica 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 unei locuinte aflate ininextravilanul localitatii Deva, care in momentul actual nu arata bine esthetic si afecteaza imaginea frontului stradal.

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.

Intocmit,
arh. Pop Oliviu

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru