

S.C. Minicasa Prest. S.R.L.
 Pr. Nr. 868-Construire locuință cu regim de înaltă parter, centrala termică și garaj.
 Faza: P.U.Z.

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Construire locuința cu regim de înaltă parter, Centrala termică și garaj.

Beneficiar: Titu Gheorghe - Traian.

Proiectant general: S.C. Minicasa Prest S.R.L. – p-ța Victoriei, nr.2, clădirea IPH; cam 116, Deva, jud. Hunedoara.

Data elaborării: mai 2020.

1.2. Obiectivul P.U.Z.

Solicitări ale temei program.

Imobilul (teren) situat în extravilan este proprietate privată persoana fizică Titu Gheorghe – Traian și Titu Maria-Magdalena .

Prin exprimarea intenției beneficiarului de a construi o locuință familială cu regim de înaltă parter, centrala termică și garaj se impune necesitatea măririi intravilanului cu suprafața de 1355 mp.

Prin mărirea intravilanului se creează posibilitatea dezvoltării în timp a unei locuințe cu dotările specifice.

Prin această propunere se răspunde unei cerințe concrete de dezvoltare a unei zone de locuire în extremitatea vestică a satului Josani, com Pestisu Mic.

Surse de documentare:

- PATJ 411/2008 – aprobat prin hotărârea CJ Hunedoara – nr. 142 / 2010; Și a reglementărilor doc. de urbanism nr. 7692/1999, faza PUG, aprobată prin HCL al com. Pestisu Mic nr. 5/2001 cu valabilitate prelungită prin HCL al com. Pestisu Mic nr. 75/2018 .
- Regulament general de urbanism HGR 525/1996.
- Ridicare topografică Stereo 70.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În zonă se găsesc terenuri agricole și pășuni situate în apropierea perimetrului intravilan al satului Josani.

Prin cumpărarea sau moștenirea terenurilor din zonă, noii proprietari doresc să construiască case de locuit și anexe ale acestora.

Prin aceste elemente zona are potențial de dezvoltare rezidențială.

2.2 Încadrarea în localitate.

Perimetrul propus este situat în extremitatea vestică a localității Josani, com. Pestisu Mic.

Accesul se face din drum județean D.J.708E. modernizat.

Zona dispune de posibilități de racordare la rețeaua de distribuție a energiei electrice prin extinderea acestora.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Zona beneficiază de un cadru natural cu pantă ascendentă.

Clima zonei este adecvată atât vara cât și în sezonul rece, terenul de fundare este normal, admitând o presiune de cca.2 kg / cmp.

Zona nu are riscuri naturale.

2.4 Circulația

Accesul la porțiunea de teren cuprinsă în PUZ, teren extravilan, se face din drum județean D.J. 708E, modernizat în zona amplasamentului.

2.5 Ocuparea terenurilor.

Construcțiile se vor amplasa pe o parcelă, cu front la drum de 12,40 m. și pe o adâncime de cca. 113,00 ml, respectiv 116,50 ml.

Regimul de înălțime propus este P. cu pivniță.

Terenul este traversat la 10.75 m de la limita de proprietate de o linie electrică aeriană de 20 kv.

Alte rețele utilitare nu sunt în zonă.

2.6 Principalele disfuncționalități sunt :

- teren nesistemizat –
- Teren afectat parțial, adiacent drumului,, de zona de protecție a rețelei electrice existente. .
- Lipsă rețele de apă, canal, gaz metan.

7 Echipare edilitară.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului propus nu sunt conducte de apă. Pe teren este o fântână funcțională.

2.7.2 Canalizarea apelor

În zonă nu sunt conducte de canalizare menajeră. Scurgerea apelor pluviale este rezolvată prin șanț deschis pe marginea drumului.

2.7.3 Alimentarea cu căldură

În satul Josani nu există sistem centralizat de alimentare cu căldură.

2.7.4 Linii de alimentare cu energie electrică

În zona amplasamentului nu sunt rețele electrice de 0.4 kv pentru distribuirea energiei electrice.

Amplasamentul este traversat de o linie electrică de medie tensiune la 20 kv.

2.7.5 Telecomunicații

În zona amplasamentului nu sunt rețele de telefonie fixă .

2.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaze naturale.

2.8 Probleme de mediu.

Terenul este situat în estul satului Josani, com. Pestisu Mic și nu creează probleme care să afecteze mediul.

2.9 Opțiuni ale populației.

Populația com. Pestisu Mic, sat Josani este favorabilă dezvoltării zonei de locuit cu funcțiuni complementare în estul intravilanului existent.

Proiectantul consideră oportune și fundamentate solicitările beneficiarului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Teren extravilan, arabil și fâneată, cu acces existent, în zonă cu potențial de dezvoltare, cu cadru natural adecvat.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Prin PUG terenul este extravilan, cu destinația arabil și fâneată.

Amplasamentul nu este situat în zonă cu restricții, sit arheologic, iar în zonă nu au fost descoperite vestigii arheologice.

3.3 Valorificarea cadrului natural.

Fiind situat în zonă cu vegetație de câmpie, cadrul natural este deosebit de frumos, propice pentru locuințe, case de vacanță și anexe agricole.

3.4 Organizarea circulației:

Circulația în zonă nu se modifică. Accesul la porțiunea de teren inclusă în intravilan se face pe drumul existent, D.J.708E.

3.5 Regimul de aliniere:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL LOCUINTEI VA FI P, CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNISA 4,00 M., cu pivniță.

Terenul sistematizat fiind cu pantă, se propune situarea construcției cu o retragere de 32,75 ml. de la limita sudică a proprietății, în afara zonei de protecție a LEA existentă.

Se stabilește aliniamentul construcțiilor în zonă la 32,75 m de la limita de proprietate.

3.6 Zonificarea funcțională, bilanț și indici urbanistici.

Bilanț teritorial

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	1355,00	100,00	1355,00	100,00
Din care				
- zonă de circulație	--	--	405,00	29,88
- zonă de construcții	43,00	3,18	244,25	18,04
- teren liber de construcții	1312,00	96,82	705,75	52,08

$POT = 244,25 \times 100 : 18,04 = 5,89\%$; $CUT = 244,25 : 1355,00 = 0,18$
Indicatorii pot fi modificați prin adaptare la teren a DTAC, fără a se depăși valorile maxime prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare :

3.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă al obiectului proiectat se va face din sursă proprie, fântână existentă.

3.7.2 Canalizarea apelor

Colectarea apelor menajere se va face într-un bazin etanș vidanjabil.

3.7.3 Alimentarea cu căldură

Obiectivul proiectat va fi încălzit cu centrală termică proprie pe lemne, adiacentă locuinței, iar prepararea apei calde menajere se va face în boiler bitermic, racordat la 2 panouri solare și la cazanul de încălzire centrală.

3.7.4 Alimentarea cu energie electrică

Modul de alimentare cu energie electrică al obiectivului proiectat îl va stabili furnizorul energiei electrice pe baza chestionarului energetic. Se propune alimentarea cu energie electrică a obiectivului proiectat din transformatorul care va fi realizat la capătul satului Peștișu Mic.

3.7.5 Telecomunicații

Locuințele nu necesită racord de telefonie fixă. Se va utiliza telefonie mobilă.

3.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaze naturale, iar locuința poate funcționa și cu combustibil solid sau cu butelie de gaze lichefiate.

3.7.7 Probleme de mediu.

Prin construirea de locuințe nu se produc efecte asupra mediului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv în europubelă, care se ridică periodic de unitatea de salubritate din comună.

Concluzii - măsuri în continuare .

Împrejmuirea pe latura estică a parcelei se va executa în forma definitivă numai după realizarea locuinței propuse și a drumului de acces la parcelele din zonă, la profil final.

Prin PUZ se propune includerea zonei în intravilanul com. Gurasada, sat Campuri Surduc.

Dezvoltările propuse sunt realizabile fără intervenții majore.

Având în vedere solicitările concrete pentru construire, propunerea este fezabilă.

Proiectantul propune aprobarea P.U.Z. în forma prezentată.

Întocmit:

arh. ILIȘIU EUGEN

ing. VIDRA IOAN