

MEMORIU TEHNIC
-STUDIUL DE OPORTUNITATE-

PARCELARE TEREN C.F. NR. 62099 IN 16
LOTURI- EDIFICARE LOCUINTE

Adresa: JUD. HUNEDOARA, ORAS PETRILA, STR. REPUBLICII, NR. 56

BENEFICIAR:
RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.

LISTA DE SEMANTURI

PROIECTANT: S.C. “WUTOPIA DESIGN STUDIO” S.R.L.

Sef proiect ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU_____

Proiectat ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU_____

Desenat ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU_____

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

LISTA DE SEMNATURI

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU

PIESE DESENATE

01- INCADRARE IN SISTEM SATELIT

02- INCADRARE IN PUG

03- SITUATIE EXISTENTA SC 1:1000

04- PROPUNERE RETELE SC 1:500

05- REGLEMENTARI REGIM JURIDIC SC 1:500

CAP 1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- **DENUMIRE PROIECT**

PARCELARE TEREN C.F. NR. 62099 IN 16 LOTURI- EDIFICARE LOCUINTE

- **ADRESA**

JUD. HUNEDOARA, ORAS PETRILA, STR. REPUBLICII, NR. 56

- **BENEFICIAR**

RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.

- **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

SC WUTOPIA DESIGN STUDIO SRL

- **DATA ELABORARII**

SEPTEMBRIE 2022

- **FAZA DOCUMENTATIE**

STUDIU DE OPORTUNITATE.

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a implicatiilor rezultate din propunerea lotizari in 15 parcele a unui teren in suprafata de **10.509,00 mp**, si reglementarea acestuia pentru construirea de locuinte unifamiliale individuale pe fiecare lot rezultat.

In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementari posibile, aferente implementarii unui astfel de proiect in zona.

1.3 Surse de documentare

Pentru stabilirea propunerilor, au stat la baza studiului urmatoarele documente:

- P.U.G. Oras Petrila prelungit prin H.C.L. nr.308 din 18.12.2018
- Plan de incadrare in zona, planuri cadastrale si topografice, fisa bunului imobil
- Legislatia in vigoare in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in special

Regulamentul General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si OG nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001, Ordinul 50/1998 cu privire la proiectare si realizarea strazilor in localitatile rurale.

1.4 Concluziile studierii documentatiilor elaborate

Conform P.U.G. Oraş Petrița, zona studiată este reglementată, aflându-se în UTR3. Pe teren există o construcție C1 de care se va ține cont la parcelarea și mobilarea loturilor nou rezultate

Astfel pentru lotizarea terenului în mai mult de 3 parcele și pentru stabilirea limitelor și a edificabilului de pe fiecare parcelă, s-a ajuns la întocmirea prezentului PUZ/ studiu de oportunitate.

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Incadrarea în localitate

Terenul cu o suprafață de **10.509,00 mp** este cuprins în intravilanul localității, și reglementat conform PUG, în zona de locuit cu clădiri P- P+2.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord, Nr. Cad.62488/ Str. Republicii/ Nr. Cad. 63529
- la sud, Primaria Petrița
- la est, Str. Bobalna/ Nr. Cad. 63649/ Primaria Petrița
- la vest, Nr. Cad. 63525/ Raduca Florina

2.2 Cadrul natural

Elementele cadrului natural dominante în zona studiată sunt cele specifice zonei de munte.

În cadrul perimetrului studiat nu sunt semnalate riscuri naturale (alunecări de teren, prăbușiri de terenuri, căderi de roci, inundații, fenomene meteorologice periculoase, emisii radioactive naturale) astfel încât nu este necesară determinarea priorităților de intervenție pentru prevenirea și combaterea riscurilor naturale.

Orașul Petrița are o populație de aproximativ 22.000 locuitori.

2.3 Analiza situației existente

2.3.1 Aspecte generale. Date despre teren

Terenul, cu o suprafață de **10.509,00 mp** este cuprins în intravilanul localității petrițeni și nu există în vecinătatea imediată zone protejate sau situri arheologice.

Conform studiului topografic întocmit terenul, având pe o mare parte a sa diferențe de nivel mai mici de 1m și cu accente de 3 m pe zona de SUD

2.3.2 Regimul juridic

Terenul cu nr. cad. 62099 în suprafața de 10.509,00 mp aflat în proprietatea S.C. RFD SPEDITION EXPRES S.R.L. nu este grevat de sarcini sau servituti.

2.3.3 Cai de comunicații. Circulații auto și accese

Terenul are acces dintr-o circulație publică pe latura de nord str. Republicii

2.3.4 Analiza fondului construit existent

Terenul cu folosința curții construcției are un singur imobil C1 construit pe el și nu are plantații înalte.

În vecinătate există construcții de locuire sau Servicii.

2.3.5 Echipare edilitară

Terenul beneficiază de rețele edilitare aflate pe latura de Nord, pe strada Republicii, apă-canal, gaze și electricitate.

2.4 Evoluția localității și a zonei

Conform ultimului recensământ populația Orasului este în creștere, motiv pentru care populația se extinde și astfel cererea de locuințe este în creștere.

CAP. 3 PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Date de temă

Având în vedere tendința de dezvoltare a acestei părți a Orasului Petrița, beneficiarul a inițiat, pe terenul în suprafața de 10.509,00 mp conform măsurătorilor cadastrale, realizarea unei parcelări în 16 loturi.

3.2 Descrierea soluției urbanistice

La solicitarea beneficiarului de inițiere a unui studiu pentru realizarea unei parcelări, propunerea de față aduce o soluție de organizare funcțională pornind de la datele din temă și cele oferite de cadrul natural și construit existent.

Din strada Republicii existenta se va face accesul pe parcela printr-un drum de de 9,00 m latime ce va fi cedat Primariei Orasului Petrita Pentru a deveni un drum de circulatie publica.

3.3 Regim de aliniere. Retrageri laterale si spre spate

- la minim 3.00 m respectiv 4.00 m de la limita posterioara a fiecarei parcele nou rezultata
- la minim 3 m fata de limitele laterale a fiecarui lot rezultat
- la minim 2,5 m fata de limita spre drumul nou rezultat

3.4 Regim de inaltime

Regimul de inaltime general va fi redus, specific zonei: (S)+P+2E, adica H max +11.50 inaltime sau h cornisa maxim =+8.50 m

3.5 Modul de utilizare a terenului

Valorile propuse pentru procentul de ocupare a terenului

- **POT max: 30%**

Valorile coeficientul de utilizare rezulta din inaltimea si procentul de ocupare propuse pentru diferitele functiuni.

- **CUT max: 1,00**

3.6 Bilant teritorial si utilizare

Pentru fiecare lot rezultat in urma lotizarii se propun umratorii indicatori urbanistici

POT=30%

CUT= 1.00

Spatii verzi minim 30%.

S+P+2E

3.7 Spatii verzi

Terenul studiat, precum si majoritatea vecinatatilor se incadreaza in categoria curti- constructii

Pentru pastrarea caracterului urban si a functionarii optime a lotului studiat se propune, realizarea pe parcela a min. 30 % spatii verzi, precum si plantatii.

3.8 Protectia mediului

Activitatile propuse pe terenul studiat au un grad scazut de poluare si nu afecteaza mediul prin emisii, deversari etc. De asemenea, constructiile vor fi realizate din materiale durabile si in conformitate cu legislatia de mediu in vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dauna mediului sau pot afecta sanatatea oamenilor.

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale, nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren etc

3.8.1 Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor pluviale de pe terase si acoperisuri se va face liber la teren.

3.8.2 Protectia aerului

Incalzirea constructiilor se va realiza printr-o centrala pe gaze/ peleti. Se poate avea in vedere si se poate studia posibilitatea folosirii surselor de energie alternative pentru prepararea apei calde menajere si pentru incalzire: panouri solare, pompe de cladura etc.

3.8.3 Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Funciunile propuse nu vor crea probleme de zgomot sau vibratii.

3.8.4 Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse de radiatii. Se vor folosi materiale de constructie si finisaj ce nu dauneaza sanatatii oamenilor sau mediului.

3.8.5 Protectia solului si a subsolului

Funciunile propuse nu vor produce substante poluante pentru sol.

3.8.6 Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

3.8.7 Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Propunerile urbanistice se integreaza in tendinta de dezvoltare a localitatii.

3.8.8 Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere rezultate din functionarea ansamblului vor fi depozitate in in ecopubele, si vor fi ridicate de societatea de salubritate locala.

Deseurile si molozul rezultate in procesul de construire vor fi depozitate in interiorul organizarii de santier si vor fi colectate de societatile de salubritate, serviciu ce va fi asigurat prin contract.

3.8.9 Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu se vor utiliza substante toxice si periculoase. Nu este cazul.

3.9 Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a loturilor se va face prin put forat pana la extinderea retelei existente pe strada Republicii.

Apele uzate menajere

Apele uzate menajere rezultate in incinta vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjabila, pana la extinderea retelei edilitare a Orasului

Apele uzate pluviale

Evacuarea apelor pluviale de pe terase si acoperisuri se va face liber la teren pe sspatiul verde.

Plansa **retele edilitare** cuprinde propuneri pentru dezvoltarea retelelor edilitare de apa si canalizare, retea de electricitate si de gaze naturale.

3.10 Regimul juridic

Terenul aferen fiecărei parcele cu functiunea de locuintese mentine in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, iar parcela pe care se va construi strada de acces din Str. Republicii va apartine domeniului Public Petrila prin cedare cu titlul de gratuit care UAT.

3.11 Organizarea circulatiei

Din str. Republicii din care se va realiza un drum de cu un profil transversal de 9,00 m

3.12.OPORTUNITATE INVESTITIE

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul se afla in intavilanul localitatii Petrila in UTR 3 cu functiunea de locuinte mici

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

Se propunere realizarea a 15 loturi pentru locuinte individuale si a unui drum de acces.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

Pentru zona locuire si functiuni complementare indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

POT max = 30 %

CUT max = 1,00

Regimul maxim de inaltime propus pentru zona este S+ P+2E

Zone verzi: minim 30%

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

Precizări referitoare la numărul maxim de utilizatori:

- număr maxim de persoane / locuinta va fi de 5 persoane

Utilitati:

-alimentarea cu apa – se va realiza prin put forat pana la extinderea retelei.

-apele uzate menajare – fosa septica vidanjabila, pana la extinderea retelei/

-agentul termic- centrala termica pe gaze/ peleti sau surse de energie regenerabila

-alimentare cu energie electrica- alimentarea este asigurata prin extinderea retelei edilitare

5. Integrarea investitiei in zona

Prin realizarea de locuinte individuale acestea se integreaza in zona de locuire cu regim de inaltime scazut.

Capacitati de transport admise:

- Greutatea maxima admisa:5.0tone
- Lungimea maxima admisa:10 m
- Tipuri de masini: autovehicule, remorci,

Investitia nu are un impact negativ asupra zonei.

6. Consecinte economice si sociale

Lotizarea propusa ajuta la dezvoltarea zonei intr-un mod armonios si controlat. Se vor crea locuri de munca pe perioada dezvoltarii de locuinte.

7. Categoriile de costuri

a) Realizarea retelelor de utilitati

Toate costurile privind retele cad in sarcina orasului petrila si bransamente vor fi suportate de catre clientii finali ai parcelelor la momentul extinderii retelelor edilitare de catre UAT Petrila.

b) Realizarea cailor de comunicatii:

Toate costurile privind realizarea acceselor si a cailor de circulatie se vor realiza de UAT Petrila, in urma cedari gratuite a pecelei

c) Realizarea investitiei:

Toate costurile de lotizare vor fi suportate de beneficiar.

CAPITOLUL 4- CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Pe baza analizelor și a propunerilor de amenajare ale prezentului studiu de oportunitate, se pot trage următoarele concluzii:

- Crearea de noi locuri de munca pe durata execuției.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va face în conformitate cu prevederile prezentului PUZ
- Elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul PUZ și în conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent, parte integrantă a prezentului PUZ.

Intocmit,
Arh. Romulus Laurentiu DIACONU