

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI.

Beneficiarii detin in proprietate, o parcela de teren in municipiului Hunedoara pe strada Carol Davila, inscrisa in CF nr. nr. cadastral in suprafata de 681 mp, cu categorie de folosinta pasune. Intreaga suprafetei de teren, in suprafata de 681 mp este aflata in intravilanul localitatii.

Pe teren nu exista constructii.

Pe terenul proprietatea beneficiarilor se propune realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+M , cu garaj independent cu regim de inaltime P si realizare a unei imprejmuii partiale a proprietatii .

Locuinta individuala P+M propusa, va fi o constructie din zidarie confinata de b.c.a. avand stalpisorii din beton armat , planseu cu placa , centuri si grinzi din beton armat. Fundatiile vor fi continue din beton armat. Acoperisul va fi de tip sarpanta mansardata din lemn in doua ape cu invelitoare din tigla ceramica.

Garajul propus, va fi o constructie din zidarie confinata de b.c.a. avand stalpisorii din beton armat , planseu cu placa si centuri din beton armat. Fundatiile vor fi continue din beton armat. Acoperisul va fi de tip sarpanta din lemn in doua ape cu invelitoare din tigla ceramica.

Imprejmuirea partiala a proprietatii va fi realizata numai la fronturile stradale ale str. Carol Davila si la str. Padurii , catre proprietatea vecina existand gard de imprejmuire. Imprejmuirea propusa va fi cu garduri avand fundatii si soclu din beton armat, stalpi portanti si panouri metalice de inchidere , respectiv porti metalice pentru accesul auto si pietonal.

Accesul la parcela de teren se va realiza drumul asfaltat existent al strazii Carol Davila, drum care are latimea de cca 6,15 m , drum prevazut cu trotuar pietonal betonat cu latimea de cca 1,65 m.

Se va amenaja o platforma pentru parcare autoturismului , platforma accesibila direct din strada Carol Davila. Platforma va deservi ca alee de acces auto in curte si la garajul propus.

De asemenea, se vor amenaja trotuare pentru circulatia pietonala in cadrul imobilului.

În prezent amplasamentul este liber de constructii și are o împrejmuire la SV – proprietate privata.

Pe amplasament nu exista rețele aeriene sau rețele subterane.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord vest, domeniul public (Str. Carol Davila, nr.cad) pe o lungime de 49,16 ml,
- la nord est, domeniul public (Str. Padurii , nr.cad.) pe o lungime de 50,63 ml,

Construire locuinta individuala P+M , garaj auto si imprejmuire partiala proprietate

- la sud vest teren construit, proprietatea privata a fam. pe 27,35 ml , fara
- nr. cadastral atribuit , cu acces la lot din strada Carol Davila nr. 1a, terenul fiind imprejmuit catre aceasta proprietatea privata.

Noile constructii ale locuintei individuale , a garajului auto si ale imprejmuirii partiale a proprietatii, nu vor afecta prin conformare volumetrică și aspect ansamblul urbanistic al zonei.

Strada din care se realizează accesul la parcela în studiu este strada Carol Davila cu C.F. nr. 76320 Hunedoara.

La limita perimetrului terenului, pe strada Carol Davila se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

Utilitățile vor fi asigurate astfel :

- Alimentarea cu apa , prin racord la rețeaua publica existenta in strada Carol Davila ;
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la rețeaua publica existenta in strada Carol Davila ;
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua de joasa tensiune existenta in strada Carol Davila ;
- Alimentarea cu gaze naturale - se va face de la rețeaua de joasa tensiune existenta in strada Carol Davila ;
- Incalzirea se va face in sistem centralizat, agentul termic fiind furnizat de o centrala termica proprie pe gaz metan ;
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in localitate.

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.

Accesul masinilor se va realiza din strada Carol Davila , strada asfaltata prevazuta si cu trotuar .

Construire locuinta individuala P+M , garaj auto si imprejmuire partiala proprietate

La limita perimetrului terenului, pe strada Carol Davila se dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

Pentru terenul în studiu s-au prevăzut branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale, asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96 Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului .

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 RETELE ELECTRICE SA.
- Pentru alimentarea cu apa si realizarea racordului de canalizare va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC APA PROD SA.
- Pentru alimentarea cu gaz metan si realizarea racordului la rețeaua existenta va fi intocmit un proiect de specialitate, in conformitate cu studiul de solutie pus la dispozitie de SC DELGAZ GRID SA.

3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

BILANȚUL TERITORIAL, INDICI

BILANȚUL TERITORIAL, DESTINATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUNERE	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
LOCUINTA INDIVIDUALA si GARAJUL AUTO PROPUSE	-	-	177,95	25,75
ALEI CAROSABILE	-	-	86,74	12,74
ALEI PIETONALE SI TROTUARE	-	-	43,36	6,37
ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	381,95	56,09
TEREN - PASUNE	681,00	100,0	-	-
TOTAL SUPRAFATA TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PRIN PREZENTUL P.U.Z.	681,00	100,0	681,00	100

- SUPRAFATA TERENULUI 681,00 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA 177,95 mp
- SUPRAFATA DWESFASURATA 294,60 mp
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI EXISTENT 0,000 %

Construire locuinta individuala P+M , garaj auto si imprejmuire partiala proprietate

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI EXISTENT	0,000
- PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS	26,131%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI PROPUS	0,433
- SUPRAFATA TEREN AFLAT IN STUDIU	1.108,80 mp

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu;

Relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

Zonificarea funcțională existentă stabilește dezvoltarea urbană pentru locuire și funcțiunile complementare în zona marginală a municipiului, astfel propunerea prezentă completează și se integrează în zona rezidențială existentă.

Din documentațiile de urbanism aprobate au fost preluate datele de bază privind reglementările funcționale, zonificarea, profilele stradale caracteristice pentru a asigura unitatea urbanistică a zonei.

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii permanente în locuința individuală prin orientarea construcției ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord. Profilul transversal propus al aleii carosabile asigură însorirea construcțiilor existente, astfel, construcția nu va depăși 8 m până la cornișă, iar distanța dintre construcțiile propuse și alte construcții învecinate nu va fi mai mică de 0,60 m spre limita laterală sud-vestică aceasta fiind singura construcție vecină apropiată existentă.

Față de limita posterioară sud-estică distanța minimă va fi de 0,60 m la garaj, iar față de limita principală nord-vestică distanța minimă va fi de 1,80 m la clădirea locuinței individuale și 1,80 m la garaj. Aleea carosabilă propusă va avea lățimea minimă de 4,00 m în zona de acces. Construcția propusă va fi amplasată retras față de limita de proprietate spre stradă principală Carol Davila cu minim 2,00 m la locuința individuală și 1,80 m la garajul auto, având în vedere profilul stradal minimal, într-o zonă rezidențială. La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de asigurarea accesului în incintă necesar intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor. Se asigură conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Terenul pe amplasamentul construcțiilor are diferențe de nivel relativ mici care nu vor pune probleme în amenajarea teritoriului. În aceste condiții, parcela de teren se va nivela în zona amplasării locuinței. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit actual al zonei.

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.

4. 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. Zona in studiu are destinatia de zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni complementare.

Integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreate, pentru colectarea acestora. Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Nu au fost prevăzute obiective de interes public prin această documentație.

Obiectivul propus va reprezenta o completare a obiectivelor existente.

Terenurile sunt și rămân în domeniul privat al beneficiarilor.

Investiția se va realiza in conformitate cu prevederile Legilor si normativelor românești si comunitare privind calitatea mediului si protejarea acestuia pentru a se asigura o dezvoltare durabila în contextul celor trei dimensiuni care o definesc: solidaritate sociala, eficienta economica, responsabilitate fata de mediu.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII LOCALE SI ETAPIZAREA INVESTITIEI

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar in functie de etapizarea investitiei realizate în corelare cu capitolele Devizului general :

Nr. etapei de realizare a investitiei	Denumirea actiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Hunedoara se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de branșamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de branșamente, parcare, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiuni cadastrale

