

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

Denumirea lucrării

PUZ – ZONA MIXTA pentru
CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU, IMPREJMUIRE PROPRIETATE
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar

S.C. ALAMOS SELECT S.R.L.
Mun. Hunedoara, str. Pictor Grigorescu, nr. 7, ap. 1, jud. Hunedoara
Adm. Andrei Emil Marius

Amplasament

Mun. Hunedoara, str. Padurii, f.n., jud. Hunedoara
Teren identificat prin CF 74015 Hunedoara, nr. cadastral 74015

Faza

PUZ – Aviz de Oportunitate – ETAPA 1 – CONSULTARE PUBLICA

Proiectant general

S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L.
Deva, str. M. Eminescu, nr. 21, bl. 20, ap. 20, jud. Hunedoara

2. SITUATIA EXISTENTA

Situatia juridica si suprafata terenului

Terenul pe care se va realiza investitia este in proprietatea persoanei juridice S.C. ALAMOS SELECT S.R.L., conform CF anexat.

Terenul este amplasat in intravilanul Mun. Hunedoara fiind identificat cu CF 74015 Hunedoara, nr. cadastral 74015.

Suprafata terenului este de 1107 mp.

Regimul economic

Categoria de folosinta a terenului: neproductiv

Conform Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism terenul se afla in zona de parcuri, agrement, terenuri sport

Regimul tehnic

Potrivit Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 485/2018, imobilul se afla in UTR 3 – zona parcuri, agrement, terenuri de sport, cu functiune predominanta: spatii plantate amenajate sau naturale si functiuni complementare.

Conform art. 47, alin. (3), lit. „b” din Legea 350/2001 este obligatorie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinatiei zonei. Prin P.U.Z. se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, CUT si POT, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele de proprietate, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, altele.

Vecinatati

N – proprietate privata - neconstruit si necultivat

S – proprietate privata - neconstruit si necultivat

E – proprietate publica - gradina zoologica

V – drum acces - str. Padurii

Situatia existenta

Terenul provine dintr-o parcelare facuta in unui P.U.Z. aprobat si care a reglementat zona parcelata ca zona de agrement, parcuri si terenuri de sport.

Zonele functionale adiacente sunt zone de locuit (preponderent locuinte individuale cu curti si gradin, cu regim de inaltime max. P+2) si zona publica cu destinatia de gradina zoologica. Pe aceeasi strada cu terenul studiat, la o distanta de cca 30 m, exista o cladire de cazare turistica.

In prezent pe teren nu exista niciun fel de constructii.

Proprietatea are imprejmuire pe latura de sud-vest..

Pe terenurile de pe laturile NE si SV nu sunt constructii.

Accesul la teren se face din str.Padurii, strada cu latimea cuprinsa intre 5,70 si 4,20 m (in dreptul parcelei studiate are latimea de cca. 4,25 m). Lungimea stazii, de la intersectia cu str. C. Davila pana la intersectia cu Aleea Padurii este de cca. 350 m. Strada are trotuare pe ambele parti. Pe partea cu terenul exista un sant betonat neacoperit (rigola deschisa) pentru preluarea apelor pluviale. Pe partea opusa, pe cca. 170 m pana la intersectia cu str. C. Davila exista terenuri cu locuinte individuale care, din cauza diferentei mai de nivel intre cota strazii si cota curtii, nu au accese auto sau pietonale din strada Padurii.

Terenul nu dispune, in acest moment, de accese pietonale si rutiere amenajate din drumul public existent.

In zona, pe strada Padurii, exista retele publice de alimentare cu apa, de canalizare, de alimentare cu energie electrica si de distributie gaze naturale.

Din punct de vedere topografic terenul are o panta accentuata pe directia est – vest.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Prin proiectul propus se doreste schimbarea destinatiei terenului studiat care face parte din zona reglementata prin PUG ca zona de agrement, parcuri si terenuri de sport in subzona cu functiune mixta, in scopul realizarii unei locuinte de serviciu.

3.1. Locuinta de serviciu

Constructia propusa va fi realizata cu regim de inaltime P+E/M.

Daca este posibil din punct de vedere geotehnic si tinand cont de topografia parcelei, se doreste si realizarea unui demisol partial.

Amplasarea cladirii pe parcela se va face in zona cu cea mai mica declivitate, spre latura de nord-vest a terenului. Acest lucru favorizeaza orientarea functiunilor interioare spre sud.

Functiunile sunt cele comune acestui tip de program, respectiv camere de dormit, birou, oficiu/bucatarie, bai si spatii tehnice.

La perterul cladirii se va amenaja un garaj pentru doua autoturisme.

Arhitectura propusa va fi moderna, urbana, cu finisaje de calitate, cu accent pe solutiile de reducere a consumurilor energetice.

Peretii exteriori vor fi termoizolati cu polistiren sau vata minerala de min. 10 cm grosime iar la nivelul teraselor se vor face termoizolatii si hidroizolatii corespunzatoare.

Structura cladirii va fi de tip mixt, din cadre de b.a. si pereti portanti, cu fundatii izolate la stalpi si continue la pereti. Pentru circulatia verticala va fi realizata pe o scara de b.a.

Instalatiile cu care va fi dotata cladirea sunt:

- instalatii termice: in cladire vor fi montate echipamente de productie a apei calde si a agentului termic, cu functionare pe gaze naturale si echipamente solare de productie a apei calde;

- instalatii apă curentă rece + caldă, la băi și bucătării;

- canalizare interioara;

- instalatii de iluminat si prize.

3.2. Amenajari exterioare

In incinta se va amenaja o parcare pentru 2 autoturisme, realizata din dale carosabile prefabricate asezate pe pat de nisip si fundatie de piatra sparta.

Pe terenul neconstruit se vor amenaja spatii verzi cu gazon si plantatii de arbori si arbusti, cu respectarea Codului Civil.

3.2. Cai de acces

Accesul la teren se face din str.Padurii, strada cu latimea cuprinsa intre 5,70 si 4,20 m (in dreptul parcelei studiate are latimea de cca. 4,25 m). Lungimea stazii, de la intersectia cu str. C. Davila pana la intersectia cu Aleea Padurii este de cca. 350 m. Strada are trotuare pe ambele parti. Pe partea cu terenul exista un sant betonat neacoperit (rigola deschisa) pentru preluarea apelor pluviale. Pe partea opusa, pe cca. 170 m pana la intersectia cu str. C. Davila exista terenuri cu locuinte individuale care, din cauza diferentei mari de nivel intre cota strazii si cota curtii, nu au accese auto sau pietonale din strada Padurii.

Trotuarul existent va fi refacut peste rigola de ape pluviale, asa cum este situatia in zona unde exista constructii; rigola va fi acoperita cu o placa de beton rezistenta la circulatia autovehiculelor. In zona unde se face accesul auto din drum se va monta bordura tesita.

Latimea trotuarului dupa acoperirea santului va fi de cca. 1,75 m si poate fi realizat pe toata lungimea strazii pana la intersectia cu strada Carol Davila.

Amplasarea obiectivului propus nu creste semnificativ traficul rutier pe strada. Pentru autoturismele proprietarilor vor fi prevazute locuri de parcare pe terenul studiat. Nu se vor parca masini pe strada sau pe trotuar.

In viitor, daca se considera necesar, este posibila largirea strazii la profil de 2 benzi, cu trotuar si zona verde pe una sau pe ambele parti ale lui.

4. UTILITATI

Alimentarea cu apa

Pe strada Padurii, in zona cu locuinte, exista retea de alimentare cu apa potabila. Punctul cel mai apropiat al retelei de apa este la cca. 80 m de terenul beneficiarului; din acest punct se va face prelungirea retelei de apa pana la obiectivul propus.

Instalatia de incalzire si apa calda menajera

In cladire vor fi montate instalatii de productie a apei calde menajere si a agentului termic. Solutia adoptata va fi cu centrala termica proprie, amplasata intr-un spatiu dedicat ei.. Alimentarea centralei se va face prin bransament la reseaua de distributie gaze naturale existenta in vecinatate.

Pe cladire vor fi montate panouri solare de productie a apei calde iar in spatiul tehnic vor fi amplasate puffere de stocare apa calda si instalatii de amestec, pompare etc.

Canalizarea apelor menajere

Se va face un bransament la reseaua stradala de canalizare. Punctul de racord este la capatul dinspre intersectia cu strada Carol Davila.

Bransament electric

Pe strada, la cca. 30 m de terenul studiat, este capatul retelei de distributie energie electrica de joasa tensiune, care alimenteaza locuintele din zona. Din acest punct se va face o prelungire a retelei electrice care va alimenta obiectivul propus, conform solutiei tehnice de bransament a adiministratourului retelei.

5. INDICATORI URBANISTICI

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Existent	Propus	Propus	Propus
	mp	%	mp	%	mp
Constructii	-	-	Sc max.= 350	31,62	Scd max = 750
Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	200,00	18,07	
Spatii verzi neamenajate	1107	100,00	-	-	
Spatii verzi amenajate in incinta	-	-	557,00	50,31	
TOTAL	1107	100,00	1107	100,00	

POT maxim propus = 40,0%

CUT maxim propus = 2,00

6. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Terenul este amplasat in zona de dealuri din partea de sud-est a Municipiului Hunedoara.

In zona se gasesc terenuri cu obiective de interes public (gradina zoologica), locuinte individuale cu gradini, constructii pentru servicii turistice (pensiuine), sau terenuri neproductive neconstruite/neamenajate.

Investitia isi propune sa valorifice un teren neutilizat (neproductiv) prin realizarea unei cladiri cu destinatia de locuinta de serviciu. Zona are un grad ridicat de inverzire (chiar daca unele din terenuri nu sunt amenajate si sunt mai degraba napadite de buruieni), lucru care poate favoriza o locuire de buna calitate. Cladirea propusa nu afecteaza fondul inverzit existent, dimpotriva, pe terenul neconstruit se vor amenaja zone verzi cu plantatii de arbori sau arbusti.

Destinatia propusa a obiectivului este compatibila cu functiunea de locuire din zona si cu prezenta dotarii de cazare turistica existenta la intersectia cu stada C. Davila.

7. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Realizarea obiectivului propus prin prezentul proiect poate atrage dezvoltarea zonei prin dezvoltarea infrastructurii si a utilitatilor.

8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Lucrarile propuse pe terenul studiat vor fi finantate integral de catre beneficiar.

Dezvoltarea infrastucturii edilitare si rutiere din zona se va face, prin proiecte ulterioare, de catre autoritatile locale si proprietarii de utilitati, conform legislatiei in vigoare.

Intocmit

Coord. RUR arh. Pop Oliviu Marius



Arh. Zota Vlad

