

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE ȘI DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

Denumirea lucrării

PUZ – ZONA LOCUIRE COLECTIVA pentru
CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar

CALIN OVIDIU VASILE
Mun. Cluj-Napoca, str. Padurii, nr. 17, et. III, ap. 4, jud. Cluj
Tel. 0772166954

Amplasament

Mun. Hunedoara, str. Padurii, f.n., jud. Hunedoara
Teren identificat prin CF 66700 Hunedoara, nr. cadastral 66700

Faza

PUZ – Aviz de Oportunitate

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 d-lui CALIN OVIDIU VASILE, conform CF anexat.

Terenul este amplasat in intravilanul Mun. Hunedoara fiind identificat cu CF 66700 Hunedoara, nr. cadastral 66700.

Suprafata terenului este de 450 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

- NE - proprietate Scutaru Constantin, CF 66701 – categoria de folosinta: neproductiv
- SE - domeniul public al Mun. Hunedoara, CF 67969 – gradina zoologica
- SV - proprietate Manda N. S. si Manda A. S., CF 66699 – teren neproductiv
- NE - 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 100 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 4,30 m (in dreptul parcelei studiate are latimea de cca. 4,40 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 de locuire colectiva, in scopul realizarii unui imobil cu 7 apartamente.

3.1. Cladire locuinte colective

Constructia propusa va fi realizata cu regim de inaltime Dpartial+P+2E+etaj 3 partial.

Avand in vedere topografia parcelei cladirea va rezulta cu demisolul ingropat in zona inalta a terenului si cu acces de la nivelul terenului sistematizat, pe latura dinspre strada.

Parterul cladirii va fi partial realizat pe terenul sistematizat (in zona inalta a lui) si partial pe stalpi, in asa fel incat dedesubt sa rezulte un spatiu exterior utilizat pentru amenajarea de parcaje.

Etajele 1 si 2 vor fi pe aceeasi amprenta cu parterul iar etajul 3 va fi realizat cu retragere fata de unele laturi ale cladirii, respectiv cu suprafata construita mai mica fata de nivelurile de sub el.

Din punct de vedere functional se vor propune cate doua apartamente pe fiecare nivel, mai putin la etajul 3 unde va fi amenajat un singur apartament. La demisol vor fi propuse spatii tehnice, boxe depozitare si o incapere pentru colectarea deseurilor menajere. Aceasta incapere va fi amplasata spre strada si va avea acces direct din exterior.

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

Acoperisul va fi tip terasa, terasele de la nivelul etajului 3 vor fi ciruclabile iar terasa de la cota cea mai inalta va fi neciruclabila

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 mix, 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.

Instalațiile cu care va fi dotata cladirea sunt:

- instalații încălzire: in cladire vor fi montate echipamente de producere a apei calde si a agentului termic; se va alege intre solutia cu centrala termica in fiecare apartament sau un sistem centralizat amplasat intr-un spatiu tehnic comun, conform legislatiei in vigoare;
- instalații 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 7 autoturisme, realizata din dale carosabile prefabricate asezate pe pat de nisip si fundatie de piatra sparta.

Suprafata carosabila = 180 mp

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 4,30 m (in dreptul parcelei studiate are latimea de cca. 4,40 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. 2,25 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 locatarilor 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 drumului la 5,50 m (2 benzi x 2,75 m) cu asigurarea unui trotuar de min. 80 cm.

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. 40 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 producere a apei calde menajere si a agentului termic. Solutia adoptata va fi cu centrala termica individuala la fiecare apartament sau cu centrala comuna amplasata intr-un spatiu tehnic din cladire, in conformitate cu legislatia in vigoare. Alimentarea centralei (centralelor) termice se va face prin bransament la reseaua de distributie gaze naturale existenta in vecinatate.

Pe cladire vor fi montate panouri solare de producere a apei calde iar in spatiul tehnic vor fi amplasate puffer 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. 40 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 adiministraturului retelei.

5. INDICATORI URBANISTICI

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Existent	Propus	Propus	Propus
	mp	%	mp	%	mp
Constructii	-	-	Sc = 148,50	33,00	Scd = 900,0
Alei pietonale, carosabile, parcaje	-	-	180	40,00	
Spatii verzi neamenajate	450	100,00	-	-	
Spatii verzi amenajate in incinta	-	-	121,50	27	
TOTAL	1000	100,00	1000	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, sau terenuri neproductive neconstruite/neamenajate.

Investitia isi propune sa valorifice un teren neutilizat (neproductiv) prin realizarea unei cladiri de locuinte colective cu un numar mic de apartamente. 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 TERRITORIALE 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 vor fi finantate integral de catre beneficiar.

Costurile de implementare a proiectului sunt asigurate din urmatoarele surse:

- finantare asigurata de catre beneficiar prin contributie proprie si prin fonduri europene accesate printr-un Studiu de Fezabilitate intocmit in anul 2018; aceste fonduri sunt alocate strict realizarii obiectivului ;
- fonduri publice asigurate din bugetul autoritatilor locale pentru modernizarea drumului de acces la obiectiv.

Intocmit

Coord. RUR arh. Armasescu Dumitru

