

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

pentru elaborare

P.U.Z. - „CONSTRUIREA DE LOCUINTE NZEB PLUS PENTRU TINERII DIN MUNICIPIUL DEVA”

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului: **„CONSTRUIREA DE LOCUINTE NZEB PLUS PENTRU TINERII DIN MUNICIPIUL DEVA” - Faza PUZ**

Amplasamentul: **Aleea Streiului, CF 78369, CF 7990, CF 78370
municipiul Deva, judetul Hunedoara**

Titularul investitiei : **MUNICIPIUL DEVA**
Piata Unirii, nr. 4,
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiarul investitiei: **MUNICIPIUL DEVA**

Elaborarea studiului:
Proiectant general: **S.C. AGG Arhitectura S.R.L.**
Str. Plevnei, nr.22, Oras Simeria, judetul Hunedoara
arh. Botezan Anca
arh. Graur Andrei

Data elaborarii: **02-2023**

1. Descrierea generala. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

1.1. Descrierea generala

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea si oportunitatea construirii de locuinte Nzeb pentru tinerii din Municipiul Deva, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ intravilan al municipiului Deva, in partea sudica a localitatii intr-o zona preponderent rezidentiala.

Amplasamentul cuprinde o suprafata de teren de 10.746,0 mp, cu folosinta teren neproductiv, conform extrasului de Carte Funciara nr. 78369, nr. cad. 78369, intabulare cu drept de proprietate, liber de sarcini, Municipiul Deva – Domeniul Privat.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 540 din 22.12.2022 emis de Primaria Municipiului Deva terenul se inscrie in Unitatea Teritoriala de Referinta 5, Lmup5 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban, IS5- institutii publice si servicii de interes general. Functiuni complementare admise ale zonei : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

1.2. Stadiul actual al dezvoltării, echipare edilitara – situatie existenta

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva și este situat în zona sudică a localității, cu o geometrie neregulată, fiind amplasat în vecinătatea blocurilor de locuințe de pe Aleea Streiului. Legătura cu caile de comunicație a localității se va face prin Aleea Streiului. Conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu HCL nr. 223 din 1999, prelungit prin HCL nr. 438/2015, modificată cu HCL nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G., s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Zona în studiu reprezintă un potențial de dezvoltare pentru creșterea accesului la locuințe adecvate pentru toate categoriile de persoane, în special pentru tineri și pentru specialiștii din învățământ și educație.

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament există rețea electrică aeriană de joasă tensiune, față de care s-a păstrat un culoar de protecție ce afectează terenul în studiu și nu se cunosc rețele subterane. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare sau gaze naturale.

1.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic terenul are o diferență de nivel de la cota 240.23 până la cota 253.27 pe o lungime de 100,0 m, rezultând o pantă medie de 13%.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antisismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță III
 - zona seismică cu următoarele caracteristici : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.
- Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :
- zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
 - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

1.4. Prezentarea investiției/operării propuse/indicatorii propusi

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord, astfel, construcțiile nu vor depăși 12 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 3,00 m.

Aleile de incintă propuse vor avea lățimea minimă de 2,50 m, la care se adaugă trotuare, de minim 1,0 m, cu zone verzi în aliniament.

La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare 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 va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru parcela, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

BILANT TERITORIAL

suprafata reglementata	Funciune	Suprafata existenta	Procentual	Suprafata propusa		Procentual	
				Sc (mp)	Scd (mp)	POT	CUT
S teren = 10.746,00 mp	Constructii	-	-	2.200,00 mp	6.600,00 mp	20,47 %	0,61
	Carosabil	-	-	1.690,00 mp		15,73 %	
	Pietonal	-	-	1.676,00 mp		15,60 %	
	Spatii verzi	10.746,00 mp	100 %	5.180,00 mp		48,20 %	

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și branșamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare, 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 se propune:

- alimentarea cu energie electrica ce presupune: racord și branșament, racord pentru iluminatul stradal; alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua electrica aeriana aflata pe teren;
- realizarea instalațiilor interioare;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racord si bransament la rețeaua stradala nou propusa in zona;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare pana la caminul propus pe amplasament si de acolo in rețeaua stradala nou propusa in zona;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrala termica proprie pe gaz sau centrala termica pe combustibil solid (lemn, peleti, etc.) sau sisteme de energie alternative – panouri solare/pompe de caldura;
- alimentarea cu gaze naturale - extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Deva.

Colectarea si depozitarea desurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectare de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeul zonal. S-au prevazut pentru fiecare parcela in parte platforme pentru deseuri biodegradabile si pentru colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, plastic, metal).

Pentru imobile se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din:

- Infrastructură: fundații continue din beton
- Suprastructură: din lemn in cadre, pereți perimetrali și despărțitori compozit, cu montanți deși, inchideri cu plăci OSB, vată minerală, plăci OSB, șipci și plăci de gips-carton, de la exterior spre interior, cu grosimea totală de 27,5 cm; acoperișul se va face în sistem șarpantă din lemn, în mai multe ape, cu pantă de 25° și învelitoare din țiglă ceramică sau tablă.

Exteriorul clădirilor va fi finisat cu termosistem cu polistiren de 10 cm grosime si finisaj cu tencuiele decorative siliconice, iar tamplariile exterioare vor fi din PVC cu geam termo- si fonoizolant. La interior si exterior vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

Locuinta va fi dotata cu instalatii interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; instalatie de utilizare pentru centrala termica si bucatarie; instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

Drumul de exploatare spre terenul in studiu se prezinta cu imbracaminti provizorii (pietris sau pamant) si cu un profil transversal necorespunzator, necesitand modernizare si largire. Aleea Streiului, din care se realizeaza accesul la terenul in studiu se prezinta cu imbracaminte asfaltica,

insa drumul de acces din punctul de racordare cu strada M. Sadoveanu este din pamant, necesitand modernizare si largire.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ordin M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole in reseaua de canalizare pluviala propusa.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate publica, in concluzie **costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul PUBLIC LOCAL peste tot.**

Etapizarea investitiei s-a realizat in corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investitiei	Denumirea actiunii sau a lucrarilor	Costuri in sarcina autoritatii publice locale	Costuri in sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentatiei PUZ	da	Avize, studii topografice, geotehnice - Taxe operatiuni cadastrale - Costuri documentatie urbanism, taxe avize
Etapa II	Dupa aprobarea PUZ de catre Consiliul Local Deva se va elabora proiectul pentru Autorizarea executiei lucrarilor, cat si proiectul tehnic de executie, in conformitate cu avizele institutiilor de specialitate, normele tehnice in vigoare si cu respectarea prescriptiilor din documentatia de urbanism PUZ aprobata	da	Costuri privind elaborarea proiectului in fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrarilor de constructii, amenajari prevazute in autorizatia de construire	da	Costurile lucrarilor de executie privind investitia de baza
Etapa IV	Executarea lucrarilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera si edilitara	da	Costurile lucrarilor de bransamente, alei carosabile/pietonale, zone verzi
Etapa V	Receptia lucrarilor executate si inscrierea obiectivului in Cartea Funciara	da	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Integrarea în zonă a construcțiilor noi 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 va asigura platforma pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreata, 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 admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei de locuire se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat. În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcela în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Deva.

Intocmit:
arh. Graur Andrei

Coordonator Urbanism:
arh. Botezan Anca