

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE GENERALE :

Denumire proiect: LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE  
Adresă obiectiv: Mun.Deva, loc.Santuhalm, f.n., jud. Hunedoara  
Categ.de importanta: "D"  
Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE  
Beneficiar si domiciliu: TOTHAZAN ALEXANDRU MIHAEL  
Mun.Deva, B-dul 22 Decembrie, nr.31, bl.9, sc.B, et.2, ap.12,  
jud. Hunedoara  
Proiectant: S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.  
Sediul proiectant: Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD  
Telefon proiectant: 0723-273827  
Certificat de urbanism: nr.472/02.11.2022  
Extras de carte funciara: nr.76808, nr.cad.76808

### 2. DATE AMPLASAMENT, INCADRARE IN LOCALITATE:

La cererea beneficiarului d-l TOTHAZAN ALEXANDRU MIHAEL, firma noastra a luat in studiu spre a executa documentatia de proiectare specifica pentru „Locuinta familiala si imprejmuire,” la adresa Mun.Deva, loc.Santuhalm, f.n., jud. Hunedoara.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei este teren arabil extravilan, situat in partea de nord a mun.Deva, cu acces direct din drumul existent.

Terenul pe care se propune amplasarea cladirii este proprietatea d-lui Tothazan Alexandru Mihael, facand parte din terenul inregistrat in C.F.nr.76808, nr.topo.76808, in suprafata totala de 637,00 mp este teren extravilan – conform PUG aprobat cu HCL nr.223/1999, prelungit cu HCL nr.438/2015, modificat cu HCL nr.111/2016, modificat cu HCL nr.490/2018.

Vecinatatile fata de terenul beneficiarului:

NE – proprt.Tothazan Alexandru Mihael;

SE – proprt.Furdui I.;

NV – drum;

SV – proprt.Gotiu R., Muntean M.;

In vederea realizarii documentatiei s-a efectuat o ridicare topografica intocmita de ing.Razvan Norocel Tene.

### 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

Terenul nu este imprejmuit pe nici o latura, nu exista constructii si nici retele edilitare pe teren.

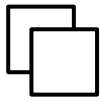
Oportunitatea investitiei consta in construirea unei locuinte intr-o zona care dezvolta un potential deosebit pentru investitii de acest gen.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Parcela de teren pe care se va amplasa constructia propusa ofera o priveliste deosebita. In aceste conditii propunerile prezente de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului.

**Necesitatea investitiei - consta in dezvoltarea unei Zone pentru locuit.**

### 4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Mun.Deva este amplasat:



- in zona seismica de calcul „F” conform normativului P100/92 ( acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10 g$ , perioada de control a spectrului de raspuns  $T_c=0,7 \text{ sec.}$ )
  - valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului conform Codului de proiectare – bazele proiectarii si actiuni asupra constructiilor – Actiunea vantului, indicativ NP 082-04, este  $q_{ref} = 40 \text{ da N/m}^2$
  - valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol conform Codului de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR 1-1-3-2005, este  $s_{0,k} = 150 \text{ da N/m}^2$ .
  - conform SR 10907/1-97 perimetrul cercetat se incadreaza in zona III climaterica „ Zonarea Climatica a Romaniei” - temperaturi de calcul-iarna temperaturi de -18 grade C
  - conform STAS 6472/2-83 , Zonarea Climatica a Romaniei” perimetrul cercetat se afla in zona II – temperaturi de var +25 grade C
  - conform STAS 10101/20/90 – Zonarea incarcarilor date de vant-zona „A” – altitudine 800m; viteza 22 m/sec; presiune dinamica 0,30 kN/mp
  - conform STAS 10101/20/90 – Zonarea potentialului vintului – zona „A” – ore/an cu viteza vintului mai mare de 4m/sec-5.000 ore
  - conform STAS 10101/21/92- Zonarea incarcarilor date de zapada – zona „B” – greutatea de referinta 1,2/1,6/2,00 kN/mp
- Repartitia precipitatiilor medii anuale se incadreaza intre 600-1000 mm.

D.p.d.v.topografic terenul este plan, in zona de amplasare a locuintei, prezentand cote cuprinse intre 189.908 – 190.324.

Conform H.G.766/1997 categoria de importanta a constructiei este „D”- constructii de importanta redusa, clasa de importanta a constructiei IV - constructii de importanta redusa.

## **5. ECHIPAREA EDILITARA - EXISTENTA IN ZONA:**

Pe strada, in fata amplasamentului beneficiarului exista retea de apa rece potabila, retea canalizare menajera, retea electrica aeriana joasa tensiune, retea gaz metan.

## **6. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE:**

**Scopul lucrarilor: Zona rezidentiala - locuinta P+M, imprejmuire, racord utilitati**

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate au rezultat urmatoarele :

### **Descrierea lucrarilor:**

#### DATE TEHNICE, DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

- se vor realiza fundatii continue b.a.
- structura de rezistenta a locuintei se va realiza din zidarie bca, samburi b.a.
- se va realiza acoperis tip sarpanta cu elemente din lemn, ignifugate si dezinfectate
- invelitoare din tigla metalica, burlane si jgheaburi metalice sau pvc
- se vor realiza finisarile interioare si exterioare, montare pardosea, gleturi si finisari la pereti, etc.
- se vor executa instalatii electrice, sanitare si termice
- se va realiza imprejmuirea la frontul stradal si pe limitele invecinate
- se vor realiza alei pietonale, carosabile

Suprafata construita propusa:  $A_c = 115,50 \text{ mp}$

Suprafata desfasurata propusa:  $A_d = 231,00 \text{ mp}$

Suprafata totala a terenului : 637,00 mp

Regimul de inaltime P+M– locuinta

### **Echiparea edilitara :**

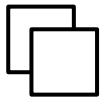
#### Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă rece potabilă se va realiza prin racord la rețeaua mun.Deva.

Apa caldă va fi asigurată de boiler electric.

#### Canalizarea menajera

Canalizarea menajera se va realiza cu racord la rețeaua mun.Deva.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existentă în zona. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului.

Alimentarea cu caldura

Se va asigura cu centrala ce va funcționa pe combustibil gaz.

Telecomunicatii Se vor utiliza rețelele de telefonie mobilă.

Racordarea la utilități se va face pe cheltuiela beneficiarului conf.Prevederilor HG525/1996, art.13, alin.2, conf.Art.91 din Legea 18/1991.

Toate acestea se vor detalia în fazele de proiectare specifice.

**7. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA:**

Amplasarea funcțiunii de locuință va beneficia de toate dotările confortului modern precum și a protejării mediului și nu pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe. În zona studiată nu sunt amplasate în prezent obiective industriale, activități cu funcțiuni poluante, iar pentru protecția mediului se vor prevedea următoarele: depozitarea deșeurilor în europubele și containere etanșe amplasate în spații speciale amenajate în curți. Încalzirea construcției propuse se va face cu centrala termică proprie ce funcționează cu combustibil gaz.

Noua construcție se încadrează atât în relief cât și peisager în amplasamentul propus.

Locuința se va racorda la toate utilitățile existente în zona.

Colectarea gunoierului rezultat din activitatea zilnică se va face separat în funcție de natura materialelor ce îl compun: celuloză, metal, sticlă, mase plastice, deșeuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o dată sau de două ori pe săptămână de furnizorul de servicii autorizat în acest scop.

**8. INDICATORI URBANISTICI:**

Bilant teritorial existent:

TERITORIUL AFERENT	m <sup>2</sup>	EXISTENT %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>637,00</b>	<b>100 %</b>
TEREN – ARABIL EXTRAVILAN	637,00	100

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	0,00 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	0,00

Bilant teritorial propus:

TERITORIUL AFERENT	m <sup>2</sup>	PROBUS %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>637,00</b>	<b>100 %</b>
CONSTRUCTII PROPUSE	115,50	18,13
ALEI PIETONALE, CAROSABILE	108,00	16,95
ZONA VERDE	385,64	60,54

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	18,13 %
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	0,4

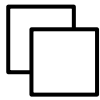
Se instituie un POT prin PUZ de 18,13 %, respectiv max.de 35 %.

Se instituie un CUT prin PUZ de 0,4, respectiv max.de 1,00.

**9. CATEGORIILE DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR:**

Costurile care apar în sarcina investitorului vor fi cele legate de investiția în sine, costuri atribuite proiectelor de specialitate: documentație PUZ, DTAC, proiecte bransamente utilități, studii: topografic, pedologic, geotehnic, certificat performanță energetică, avize, acorduri, certificat de urbanism, autorizația de construire, documentații privind receptia lucrării, etc.

Nu există costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.



## **10. CONCLUZII :**

Din punct de vedere functional, terenul luat in studiu se imparte in urmatoarele zone:

- zona pentru constructii de locuinta si functiuni complementare, zona rezidentiala;
- zona aceese, alee carosabila si alee pietonala, 1 loc parcare;
- zone verzi, rondouri de flori, pomi ornamentali;
- zona constructii edilitara: racorduri la utilitati.

Integrarea functiunii de locuinta se va face cu respectarea tuturor normelor si normativelor in vigoare.

Se va tine cont de prevederile PUZ-ului elaborat in PUG-ul mun.Deva.

Intocmit:  
arh.Cornel Cring