

MEMORIUL TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE

- DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. – **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ÎMPREJMUIRE.**
- NUMĂR PROIECT: 920 din 2022
- BENEFICIAR: **Luican Andrei și Luican Georgiana Ileana** cu domiciliul în județul Hunedoara, municipiul Deva, str. Aurel Vlaicu, nr. 117, email: luicanaandrei21@yahoo.com , proprietari de terenuri ce fac parte din prezenta documentație de urbanism
- AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUN. DEVA., **sat CRISTUR, fn, CF 60140, cad 60140, deasupra bazinului de apă APAPROD.**
- Certificat de Urbanism nr. 547/06.12.2021.

2. AMPLASAMENT, ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidențiale aparține intravilanului municipiului Deva, este situat în zona sud-estică a localității, cu acces din DJ 687 pe un drum agricol. Adiacent zonei studiate este rezervorul de alimentare cu apă potabilă al S.C MACON S.A., unde funcțiunea dominantă este teren agricol liber de construcții conform extrasului din PUG Deva în valabilitate, planșa reglementări urbanistice, utilizat pentru încadrare în zonă a prezentei documentații.

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii - P.U.G. 1999, 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.

Amplasamentul cuprinde o suprafață de teren de 5000,00 mp, cu folosința arabil intravilan, conform extrasului de Carte Funciară nr. 60140 și număr cadastral 60140 categoria de folosință arabil, proprietari Luican Andrei și Luican Georgiana - Ileana

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu este împrejmuit. Pe amplasament există o conductă a SOCIETĂȚII NAȚIONALE DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" S.A., conform avizului de amplasament și S.C. TRANSGAZ S.A. anexat prezentei documentații.

În zona amplasamentului studiat nu sunt construcții de locuințe.

Zona în studiu reprezintă una din direcțiile importante de dezvoltare a municipiului Deva, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orășenesc Deva, Simeria, Hunedoara, ce formează conurbația „Corvina” prin ale cărei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), la distanță suficientă de fluxul de circulație carosabilă de categoria II – bulevardul 22 Decembrie. Drumul de urcare pe amplasamentul studiat se face din județean 687 ce dispune de toate rețelele edilitare, asigurându-se condițiile pentru o investiție ce se încadrează în normele de igienă sanitară.

4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologica complexă și fragmentare pronunțată. Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe mari de nivel. Terenul este aproape plan. În lățime terenul urcăpe 27.5 m de la cota 235.88 până la cota 236.81, iar pe o lungime de 184.0 m, terenul urcă de la 235.51 la 235.93. Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : $ag= 0,10g$; $Tc=0,7$ sec.
- - zăpadă 150 daN/mp, conform CR1-1-3.2012
- - vânt 40 daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

5. ECHIPARE EDILITARĂ – SITUAȚIE EXISTENTĂ

Terenul studiat dispune în prezent numai de alimentare cu apă. Se anexează prezentei planul de situație și branșamentului de apă împreună cu procesul verbal de recepție al lucrărilor .

Nu există conductă de canalizare a apelor menajere uzate, rețele de energie electrică și de gaze naturale.

În vecinătatea amplasamentului se află o rețea de medie tensiune 20 kV care nu afectează terenul în studiu, și poate fi luată în considerare în alimentarea cu energia electrică a zonei studiate.

Partea sudică al terenului studiat, la 1.5 m de limita de proprietate este traversată de o conductă de transport gaze naturale, a cărui proprietar este SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURLE "TRANSGAZ" S.A.

5.1. Prezentarea investiției propuse

Parcelatele propuse vor avea suprafețe cuprinse între 514 mp și 2067 mp. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime după cum urmează: pe parcela 1 cu suprafața de 2067 mp, construcția va avea regimul D + P, iar restul construcțiile vor avea regimul de înălțime maxim D + P+ M..

LOTURILE PROPUSE vor avea următoarele suprafețe:

parcela	suprafața	u.m.	destinația
S1	2067	mp	utilizare proprie
S2	514	mp	vânzare
S3	514	mp	vânzare
S4	514	mp	vânzare
S5	514	mp	vânzare
S6	812	mp	vânzare
S7	80	mp	cedare domeniului public
Total	5015	mp	

5.2. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

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. Va fi asigurată însorirea

construcțiilor, astfel, construcțiile vor fi retrase de la limita de proprietate cu 10.20 m, nu vor depăși 8 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 7,00 m. 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 toate parcelele, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor. Fiecare parcela beneficiază de un acces la garajul (spațiul de parcare) propriu. Drumul existent între gardul rezervorului de apă și limita de proprietate a parcelei asigură în circulația mașinilor în două sensuri, iar întoarcerea mașinilor de pompieri și de colectarea gunoiului va fi asigurată prin retragerea împrejurii la accesul pe parcela 1.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut:

- Realizarea unui post de transformare de la 20 la 0.4 kv de 100 KVA
- Realizarea rețelei de 0.4 KV și de brânșamente la rețeaua de distribuție a energiei electrice
- Iluminarea
- Modernizarea drumului de acces pe parcele

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 presupune: racord și brânșament, racord pentru iluminatul stradal;
- realizarea instalației interioare pentru fiecare lot;
- alimentarea cu apa potabila este realizat print-un racord până la căminul de apometre
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazine etanș vidanjabile;
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrale termice proprii ce vor utiliza energia electrică.

Pentru întregul ansamblu se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30o- 45o și învelitoare din țiglă.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

Locuintele vor fi dotate cu instalatii sanitare, electrice și de incalzire și preparare a apei calde menajere;

5.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Numărul etapei de realizare al investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului

Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-	Taxe operatiuni cadastrale Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Deva 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 executie 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 înscierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

5.4. Indicatori propuși

Bilanț territorial al parcelei studiate

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	5014.00	100,	5014	100,00
Din care				
- zonă de circulație	--	--	750	14.96
- zonă de construcții	--	--	740	14.76
- teren liber de construcții	5014,00	100,00	3524	70.28

$$POT = (750 + 740) \times 100 : 5014 = 29.72 \% ;$$

$$CUT = (750 + 1330) : 5014 = 0.415$$

Înălțimea la cornișă:

3.5 m construcții cu un singur nivel

7.5 m construcții cu două niveluri

5.5. prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

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 vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora pentru fiecare lot, 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 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 în municipiul Deva 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.

C2 – Piese desenate

- Încadrarea în zonă – extras din planul cadastral pe ortofotoplan
- Plan topografic / cadastral cu zona studiată, - A 1 plan de situație, situația existentă cu viza suportului topografic
- Conceptual propus – plan de situație planșa CP 1
- Plan de situație vizat de S.C. TRANSGAZ S.A privind poziția conductei de transport gaz metan.

Avize și acorduri de principiu

1. Certificatul de urbanism
2. Extras CF care a stat la baza eliberării Certificatului de Urbanism
3. Procesul verbal de recepție al suportului topografic
4. Suportul topografic vizat de O.C.P.I.
5. Copia cardului de identitate al beneficiarului
6. Procesul verbal de recepție al bransamentului de apă potabilă
7. Planul de situație al bransamentului de apă potabilă
8. Aviz de amplasament eliberat de S.C. TRANSGAZ S.A

Întocmit:

Arh. Ilișiu Eugen

Ing. Vidra Ioan