

S.C. TRIPEXPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE) Str. 22 Decembrie nr. 100 CF68786 Deva	PR. NR. 395
	Beneficiar : S.C. ADA INVEST S.R.L.	Faza : aviz de oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Date generale si localizarea proiectului

Denumirea proiectului :
P.U.Z. – ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE) str. 22 Decembrie nr 100, CF 68786
in municipiul Deva, jud. Hunedoara

Beneficiar

S.C. ADA INVEST S.R.L. DEVA cu sediul in DEVA , str. Nicolae Iorga nr.22, bl.10, et.2, ap.4
C.U.I. 36100647, J 20 / 574 / 19.05.2016.

reprezentată de FURDUI MARINEL , CNP 1741014205507.

Proiectant documentatie urbanistica :

s.c. TRIPEXPERT S.R.L. DEVA – str. Aurel Vlaicu nr 21

Amplasamentul proiectului ;

in Regiunea de Vest, str. 22 Decembrie nr 100, CF 68786, in municipiul Deva, jud. Hunedoara
si identificat prin planurile de incadrare si de situatie.

1 Prezentarea investitiei propuse

Initiatorul PUZ doreste sa construiasca 1 bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+2 pe
terenul pe care il detine in proprietate, in municipiul Deva, pe str. 22 Decembrie, la nr 100.
Suprafata terenului este de 1200mp.

In acest mod se vor obtine 12 de apartamente de 3 camere. In incinta aferenta
ansamblului se vor amenaja inca 12 locuri de parcare si o platforma gospodareasca. Restul de
spatii, in special pe contur vor fi amenajate ca zone verzi.

Situatia existenta

Terenul este in prezent liber de constructii, dar inainte aici a fost o locuinta individuala
cu regim de inaltime parter.

Terenul se invecineaza:

- la NE cu teren aflat in domeniul public si administrarea primariei – str. 22
Decembrie, inclusiv trotuar si zona verde de aliniament.
- La SE cu un teren aflat in proprietate privata pe care se afla o locuinta pe parter
si anexele acesteia tot pe parter
- La NV cu un teren apartinand unor persoane fizice, identificat la Cartea Funciara
cu nr. cad 6564 , cu destinatie de cale de acces pentru nr. cad 6561 si 6562
- La SV cu un teren aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice, care are
accesul asigurat din str. Sadoveanu.

Situatia propusa

Se propune inserarea in tesutul urban existent a unui bloc cu 12 apartamente. Aceasta
presupune construirea unei cladiri tip bara, cu regim de inaltime P+2, (regim maxim admis prin
regulamentul de urbanism) cladire care va cuprinde 2 scari de bloc identice (in oglinda). La
fiecare scara vor fi cate 2 apartamente pe nivel, deci 6 apartamente la scara si un total de 12
apartamente. Toate apartamentele vor fi cu 3 camere, cu suprafete mai generoase. Toate
apartamentele au livinguri cu bucatarie inclusa. Apartamentele de la parter vor avea suprafete
mai mici decat cele de la etaje, pentru ca la parter se vor amenaja logii, al caror volum
decupeaza volumul camerelor. In schimb la etaje balcoanele au suprafete mult mai generoase,
ocupand toata lungimea laturilor scurte ale blocului.

Cladirea propusa se inscrie intr-un dreptunghi cu laturile de 43,55 m x 12,00 m.

Suprafata ocupata la sol este de 420 mp , reprezentand un procent de ocupare de 35%.
Suprafata desfasurata va fi Ad=1350 mp , rezultand un coeficient de utilizare a terenului de 1,13.

Amenajarea incintei

Se propune ca aleea de acces in incinta sa se desfasoare spre partea de SE a lotului,
dand astfel posibilitatea distantarii cladirii de locuinta si anexele situate spre aceasta directie, si

S.C. TRIPPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE) Str. 22 Decembrie nr. 100 CF68786 Deva	PR. NR. 395
	Beneficiar : S.C. ADA INVEST S.R.L.	Faza : aviz de oportunitate

profitand de faptul ce spre NV exista o cale de acces care nu va fi ocupata de constructii. Astfel se propune o distanta de 2 m spre latura de NV.

S-au studiat 2 variante de amplasare a blocului de locuinte in adancimea lotului dupa cum urmeaza:

Varianta 1

Amplasarea blocului se va face cu retragere fata de frontul stradal luand in considerare faptul ca regimul de inaltime propus este diferit fata de cladirile aflate in dreapta si stanga lotului. Consideram ca aceasta varianta de amplasare este mai convenabila din punct de vedere urbanistic, diferenta de inaltime fiind compensata si prin retragerea de la frontul stradal. In aceasta situatie cladirea se va retrage suficient pentru a se putea amenaja 5 locuri de parcare spre strada, urmand ca restul de 7 locuri de parcare sa fie amenajate in partea din spate a lotului.

Aleea de acces la acestea va avea o latime de 4m si va fi semicarosabila asigurand atat deplasarea autoturimelor cat si a persoanelor.

Platforma gospodareasca va fi amplasata spre strada, in apropierea accesului.

Zonele verzi vor inconjura blocul pe toate laturile, iar in imediata apropiere a elevatiilor se va prevedea un trotuar de garda de 50 cm latime.

Accesul rutier la ansamblul propus se va face din str. 22 Decembrie, printr-un racord de 4 m latime. Accesul pietonal se va face din trotuarul public de la str 22 Decembrie prin coltul de E al amplasamentului, pe alea semicarosabila de 4 m din incinta.

Varianta 2

Amplasarea blocului se va face in aliniament, cu fila balcoanelor de la etaj pe limita de proprietate. Dispunerea in aliniament este o caracteristica a cladirilor pe parter care au fost construite pe aceasta artera de-a lungul timpului, astfel ca in aceasta varianta s-a optat pentru respectarea acestei amplasari.

In aceasta varianta toate locurile de parcare vor fi amenajate in partea din spate a lotului, iar platforma gospodareasca va fi amplasata spre spatele lotului.

Functionalitate

Blocul va avea 2 scari, fiecare scara va avea cate 6 apartamente de 3 camere.

Sistem constructiv

Blocurile vor avea structura in cadre de beton armat si zidarie de inchidere si compartimentare din caramida cu goluri verticale. Acoperisul va fi tip terasa necirculabila.

Pentru asigurarea eficientei energetice peretii exteriori vor fi placati cu polistiren de 10 cm grosime.

Instalatii interioare

Se vor prevedea

- instalatii de alimentare cu apa, contorizate atat in caminul de apometru de la intrarea in ansamblu cat si la intrarea in fiecare apartament in parte.

- instalatii de canalizare menajera si pluviala care vor fi preluate de o retea de canalizare unitara de incinta care va fi racordata la reseaua existenta in zona.

- instalatii de incalzire prin pardoseala, cu agent termic apa calda produs de centrale de apartament, cu functionare pe gaz.

- instalatii de utilizare gaze naturale care vor asigura alimentarea masinilor de gatit si a centralelor. Consumul de gaze naturale va fi contorizat la nivelul fiecarui apartament in parte.

- instalatii electrice care vor cuprinde atat instalatie de protectie impotriva trasnetelor, instalatie de impamantare, instalatie de iluminat si prize precum si instalatie de curenti slabi.

Sistematizarea incintei

Terenul este plan, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala. Zonele verzi vor fi plantate cu gazon si arbussti decorativi, aleile carosabile vor fi pavate cu calupuri autoblocante din beton cu grosime de 8 cm, iar trotuarele de garda din jurul blocurilor vor fi pavate cu dale autoblocante de 6 cm grosime.

S.C. TRIPPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE) Str. 22 Decembrie nr. 100 CF68786 Deva	PR. NR. 395
	Beneficiar : S.C. ADA INVEST S.R.L.	Faza : aviz de oportunitate

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa

Necesarul de apa s-a calculat pentru 45 de persoane luand in considerare o medie de 3,8 persoane / familie (apartament).

La str. 22 Decembrie exista o retea de alimentare cu apa din care se va face bransament caminul de apometre urmand a fi amplasat pe domeniul public, in zona verde adiacenta strazii.

Canalizarea

Coloanele de canalizare se vor uni intr-un subsol tehnic care va ocupa o zona adiacenta fiecarei travei cu scara pentru a putea fi scoase din cladire pe latura sudica, racordul facandu-se in retea din str. 22 Decembrie.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru apartamentele propuse si pentru iluminatul exterior al incintei se preconizeaza un necesar de curent care va fi asigurat prin bransare la retea existenta de joasa tensiune, conform unui proiect realizat de o firma autorizata.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va face din retea existenta la Bul 22 decembrie, cu conducte ingropate in zona de circulatii din incinta si cu conducte aeriene amplasate pe fatada blocului si apoi in spatiile comune (casele de scara). Se va asigura contorizare separata pentru fiecare unitate de locuit (apartament).

2. Indicatori urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL - varianta 1									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>	0	mp	0.00	%	420	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>	0	mp	0.00	%	656	mp	54.67	%
	<i>- spatii verzi</i>	1200	mp	100.00	%	124	mp	10.33	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
P.O.T.		0.00	%					35.00	%
C.U.T.		0.00						1.13	
Numar apartamente propuse						12 buc			
Numar parcuri in aer liber in incinta						12 buc			

BILANT TERITORIAL - varianta 2									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>	0	mp	0.00	%	420	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>	0	mp	0.00	%	588	mp	49.00	%
	<i>- spatii verzi</i>	1200	mp	100.00	%	192	mp	16.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		1200	mp	100.00	%	1200	mp	100.00	%
P.O.T.		0.00	%					35.00	%
C.U.T.		0.00						1.13	
Numar apartamente propuse						12 buc			
Numar parcuri in aer liber in incinta						12 buc			

S.C. TRIPPERT S.R.L. DEVA	Denumire proiect: P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE) Str. 22 Decembrie nr. 100 CF68786 Deva	PR. NR. 395
	Beneficiar : S.C. ADA INVEST S.R.L.	Faza : aviz de oportunitate

Prin urmare se propune pastrarea procentului de ocupare admis in zona 35% cu un CUT de 1.15 corespunzator regimului de inaltime propus.

Cladirile vor fi acoperite in sistem terasa necirculabila. Inaltimea maxima a cladirilor va fi de maxim 10 m masurata de la cota trotuarului public pana la atic.

Modul de integrare a investitiei in zona

Zona facea parte din vechea cale de acces in localitate, astfel incat fondul construit dominant este inca alcatuit din locuinte pe parter, datand de la jumatatea secolului trecut, fara vreo valoare arhitecturala deosebita, acestea fiind pe atunci locuinte de periferie.

In ultima parte a decadei anilor 80 s-au propus planuri de modernizare a zonei, care cuprindeau demolarea acestor locuinte si inlocuirea lor cu blocuri de locuinte care sa asigure un peisaj urban adecvat pentru calea de acces in resedinta de judet. Aceste planuri nu au putut fi puse in aplicare pentru ca proprietatile private au capatat o mai mare protectie in raport cu interesul public din 1990. Cu toate acestea, la initiativa proprietarilor terenurilor in cauza, in zona s-au demolat o parte din cladirile vechi si au fost inlocuite cu sedii ale unor institutii publice, sau cu alte locuinte individuale cu mai multe niveluri (maxim S+P+1+M). La circa 300m de amplasamentul studiat, pe str. 22 Decembrie, sunt in constructie alte locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2, si la inca 200 m pe aliniamentul opus au fost consturite cu 8 ani in urma blocuri de locuinte cu regim D+P+2+M.

Terenul se afla intre terenuri ocupate de locuinte individuale si anexele lor, iar unele terenuri sunt neocupate de constructii inca.

Conform RGU este permisa depasirea cu maxim 2 niveluri nivelul cladirilor imediat invecinate, astfel ca propunerea de fata se incadreaza. Pentru a reduce impactul diferentei de inaltime dintre cladirile invecinate si cea propusa, se opteaza pentru acoperirea in sistem terasa.

Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Din punct de vedere economic, prin cresterea coeficientului de utilizare a terenului si aducerea procentului de ocupare efectiv foarte aproape de cel maxim permis, face ca beneficiile rezultate din impozitarea constructiilor sa fie maximizat.

Cum apartamentele propuse au suprafete mai generoase si compartimentari mai moderne, vor fi atrase in zona familii tinere cu posibilitati materiale mai ridicate. Se creaza premisele atragerii de specialisti tineri in zona, in conditiile in care municipalitatea va crea si oportunitati pentru locuri de munca inalt specializate.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si cele care vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Initiatorul PUZ nu intentioneaza sa propuna actiuni de circulatie a terenurilor. Trotuarul public nu va fi afectat, decat local, acolo unde se va amenaja accesul rutier in incinta. Accesul rutier aflat pe domeniul public va fi astfel amenajat incat sa continue sistemul rutier al Bul 22 Decembrie. Pentru asigurarea continuitatii deplasarii pietonilor, pe latimea trotuarului existent se vor prevedea borduri tesite la racordul rutier nou propus.

Aceste lucrari se vor executa pe cheltuiuala initiatorului PUZ , pe baza unui proiect care se va autoriza concomitent cu realizarea investitiei , si conform cu avizele ce se vor obtine pe parcursul elaborarii documentatiei.

Nu se propun obiective de utilitate publica.

Toate lucrarile de bransamente necesare functionarii investitiei se vor autoriza odata cu investitiile aferente, pe cele doua etape mentionate in prima parte a memoriului explicativ.

La prezentul memoriu se anexeaza

piese desenate, constând în

- conceptul propus modificat - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.