



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P
- Beneficiar:
  
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborării: DECEMBRIE 2024

#### **1.2. Obiectul PUZ**

- **Solicitări ale temei-program**

Beneficiarul deține în proprietate un teren situat în intravilan, înscris în CF nr. 77212 cu număr cadastral 77212.

Terenul are suprafața de 1433 mp cu categoria de folosință neproductiv.

Beneficiarul proiectului dorește să construiască o locuință individuală cu regimul de înaltă parter.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform PUG aprobat funcțiunea zonei este: zona de parcuri, plantații de protecție și funcțiuni complementare.

Primăria Municipiului Hunedoara a analizat evoluția socio-economică a localității în ultimii ani și a constatat o cerere tot mai mare pentru construirea locuințelor individuale.

#### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
  - Plan Urbanistic General aprobat cu HCL Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărei valabilitate a fost prelungită cu HCL al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism.
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ  
Concomitent cu PUZ au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:
  - Suport topografic și cadastral actualizat

- Condiții geotehnice și hidrotehnice pentru amplasamentul studiat

Din analiza acestor studii nu au rezultat concluzii care să influențeze soluția urbanistică.

- **Date statistice**

Din datele statistice puse la dispoziție de Primăria Municipiului Hunedoara, a rezultat, creșterea interesului pentru construirea de locuințe individuale.

Tendința creșterii populației este influențată și de posibilitățile de asigurare de terenuri pentru construirea de locuințe.

Migrarea populației din centre urbane aglomerate, spre localități mai mici, cu costuri de locuire mai mici, a fost accentuată și de condițiile noi, generate de pandemia de COVID 19.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu au fost elaborate asemenea proiecte.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul are categoria de folosință neproductiv.

Terenul în prezent nu are nici o utilizare.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

În zona în care este amplasat terenul care face obiectul prezentului PUZ, sunt construcții de locuințe individuale, cu parter sau parter și un etaj.

Terenul este plat și lipsit de vegetație de talie mare.

Încadrarea locuinței propuse prin proiect, în zona în care este amplasată se va face fără dificultate, în condițiile în care se vor respecta regimul de înălțime, aliniamentul și tipul de arhitectură.

În zonă nu există forme de relief, clădiri deosebite sau monumente istorice, care să influențeze soluțiile adoptate prin proiect.

Fronturile stradale nu sunt organizate, neexistând multe construcții și nici un profil stradal bine definit, datorită lipsei zonelor verzi și a trotuarelor. Există stabilit prin alt PUZ un regim de aliniere.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona a devenit atractivă pentru construcția de locuințe din următoarele considerente:

- Este amplasată într-o zonă în afara localității, foarte liniștită.
- Terenul este practic plat, fără forme de relief care să genereze costuri ridicate de construire.
- Strada de acces va fi amenajată de către investitorii privați din zona.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat prin PUZ este în intravilanul municipiului Hunedoara, sat Peștișu Mare.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general**

Zona este situată la marginea localității, ceea ce permite un acces ușor la infrastructura comercială, de sănătate, învățământ și cultură.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul este situat într-o zonă fără forme de relief (este practic plat) care să influențeze soluția urbanistică sau să impună punerea lor în valoare.

În zonă este albia Râului Cerna.

Clima și condițiile geotehnice se încadrează în limitele normale și ca atare nu influențează soluția urbanistică.

De asemenea, zona nu prezintă riscuri, care să fie luate în considerare la stabilirea soluțiilor urbanistice. Din studiul de inundabilitate nu au rezultat măsuri speciale privind amplasarea construcției.

### 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, deroviare, navale, aeriene – după caz.**

Accesul pe parcela de teren, se face din strada care va fi amenajată de către investitorii privați din zonă.

În interiorul parcelei, prin proiect, se propune un loc de parcare și alei pietonale.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta traficului, în comodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor noi artere, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Strada de acces, care este artera secundară din care se face accesul la parcela de teren, are capacitatea de transport corespunzătoare și nu sunt necesare măsuri de sporire a capacității acesteia.

Nu există intersecții cu probleme, care să necesite măsuri speciale.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul care face obiectul PUZ, nu este utilizat în prezent.

- **Relaționări între funcțiuni**

Nu sunt relaționări între funcțiuni. Funcțiunea propusă pe parcela de teren care face obiectul PUZ este de locuire, ca a parcelelor învecinate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu există construcții pe amplasament.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate**

În zonă nu există dotări comerciale, de învățământ, sănătate și cultură.

Pentru locuința propusă prin proiect, aceste servicii vor fi asigurate de rețeaua de dotări existente în localitate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Pe amplasament vor fi amenajate zone verzi.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate**

În zona studiată nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Principalele disfuncționalități sunt:**

Lipsa rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale.

## **2.6. Echipare edilitară**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Pe amplasament nu există rețele edilitare care să necesite devieri.

În zonă există rețele edilitare – alimentare cu energie electrică.

Locuința, propusă prin PUZ, se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

- **Principalele disfuncționalități:**

În zonă nu sunt rețele de alimentare cu apă, gaze naturale și canalizare.

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Nu există construcții pe amplasament și ca atare nu există o relație cadru natural-cadru construit.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu există riscuri naturale sau antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există asemenea riscuri.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zonă nu există valori de patrimoniu.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată prin PUZ nu are potențial turistic sau balnear.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Intentia de elaborare a proiectului in faza PUZ urmeaza sa fie publicata pentru consultare si dezbateri publice.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din studiile de fundamentare întocmite pentru PUZ nu au rezultat condiții deosebite care să influențeze soluția de urbanism.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Documentației de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 465/2023, până la data aprobării în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, imobilul (teren) este situat în intravilanul localității, cu următoarele reglementări:

- a) Regimul juridic: teren intravilan, aflat în proprietatea privată a investitorului, înscris în CF 77212 Hunedoara, cu suprafața de 1433 mp.
- b) Regimul economic: folosința actuală teren neproductiv, cu utilizările premise: zonă de parcuri, plantații de protecție și funcțiuni complementare.
- c) Regimul tehnic:  
POT max.: 35%  
CUT max: 0,8  
Regim de înălțime: P, P+E  
Strada de acces va fi amenajată de către investitorii privați din zona.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat prin PUZ este într-o zonă fără forme de relief care să necesite punerea lor în valoare. În vecinătatea amplasamentului este cursul de apă al râului Cerna.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Prin PUZ se propune un drum cu 2 benzi de circulație care are capacitatea de transport pentru locuința propusă prin proiect.

#### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prin PUZ se propune modificarea funcțiunii zonei - din zonă de parcuri, zona plantații de protecție, cu funcțiune predominant spații plantate amenajate sau natural și funcțiuni complementare - în locuire.

Este propusă o singură unitate teritorială de referință, cu funcțiunea de locuințe cu regim de înălțime P, P+E.

## BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	144,22	10,06
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	65,00	4,54
3.	Zone verzi	-	-	1223,78	85,40
4.	Teren neamenajat	1433,00	100	-	-
	<b>Total</b>	<b>1433,00</b>	<b>100</b>	<b>1433,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent =0,00% POT propus= 10,06 %

CUT existent =0,00 CUT propus =0,10

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apă** se va face dintr-un puț forat pe parcelă.

Rețelele de distribuție, vor fi amplasate în zona carosabilă.

- **Canalizarea menajeră** va fi rezolvată în sistemul local, respective un bazin etanș, vidanjabil.

Canlizarea pluvial se va racorda la un bazin etanș. Apa de ploaie va fi utilizată pentru udarea zonelor verzi și a grădinii amenajate pe parcela de teren.

- **Alimentarea cu energie electrică** se va face pe joasă tensiune din sistemul public existent. Branșamentele vor fi realizate cablat în subteran. Aceste rețele vor fi amplasate pe zonele verzi. Tabloul electric de racord cu punctul de măsurare se va amplasa pe împrejmuirea locuințelor, cu acces din exterior.

- **Alimentarea cu gaze naturale** In zonă nu există rețele de gaze naturale.

- **Telecomunicații, TV în circuit** Rețelele aferente acestor servicii, vor fi dezvoltate de operatori care activează în zonă, în baza unor proiecte de specialitate.

- **Alimentarea cu căldură** Încălzirea va fi asigurată printr-un termosistem care funcționează cu peleti. Apa caldă menajeră va fi produsă de un boiler electric.

- **Gospodărie comunală** Gunoiul menajer va fi colectat la fiecare parcel, în pubele, pe tipuri de deșeuri în conformitate cu reglementările stabilite de Consiliul Local Hunedoara.

### 3.7. Protecția mediului

Pentru diminuarea poluării, vor fi utilizate doar surse de producere a agentului termic omologate și care se încadrează în prescripțiile tehnice care reglementează emisia de gaze cu efect de seră.

Gunoiul menajer va fi colectat selectiv și va fi preluat de operatorul care activează în zonă.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

#### Obiective de utilitate publica

Infrastructura edilitara va fi realizata din bugetul propriul al beneficiarului si a vecinilor riverani.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Proiectul in faza PUZ, trebuie avizat si aprobat de Consiliul Local Hunedoara.

Reglementarile dupa aprobare, vor fi introduse in Planul Urbanistic al Municipiului Hunedoara.

\*

\*

\*

Proiectantul apreciază că intenția beneficiarului de a iniția un proiect de edificare a unei locuințe individuale, asigură dezvoltarea unei noi zone rezidențiale, cu un mare potențial.

Intocmit,  
DAVID CODRUTA MIHAELA

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



