



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vestproiect2016@yahoo.com

PROIECT NR. 39/2019

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, IMPREJMUIRE SI GARAJ

Beneficiar: BURGHELEA NICOLETA
Amplasament: Oras Hunedoara, Str. Padurii

FAZA: P.U.Z.

- Februarie 2020 -



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vestproiectdesign@yahoo.com

Proiect nr. 39/2019
CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,
IMPREJMUIRE SI GARAJ
FAZA:PUZ

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiect nr: 39/2019
- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, IMPREJMUIRE SI GARAJ
- Faza proiectului: PUZ
- Beneficiar: BURGHELEA NICOLETA
- Elaborator: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.

Colectiv de elaborare:

- coordinator RUR: arh. Armasescu Dumitru



: des. teh. Costan Emanuel

-Februarie 2020-



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vestproiectdesign@yahoo.com

Proiect nr. 39/2019
CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,
IMPREJMUIRE SI GARAJ
FAZA:PUZ

BORDEROU

I. Piese scrise:

1. Foaie de titlu
2. Foaie de semnături
3. Borderou
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament local de urbanism
6. Plan de acțiune
7. Certificat de urbanism
8. Extras CF
9. Avize și acorduri

II. Piese desenate

- | | | |
|------------------------------------|-----------|---|
| 1. Plan de încadrare în zonă | | 1 |
| 2. Situația existentă | Sc. 1:500 | 2 |
| 3. Reglementări urbanistice | Sc. 1:500 | 3 |
| 4. Reglementări edilitare | Sc. 1:500 | 4 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | Sc. 1:500 | 5 |

Coordonator RUR,
arh. Armășescu Dumitru





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,
 IMPREJMUIRE SI GARAJ
- Amplasament: MUNICIPIUL HUNEDOARA, STR. PADURII;
- Beneficiar: BURGHELEA NICOLETA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : Februarie 2020

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, un teren in intravilanul municipiului Hunedoara, str. Padurii. Terenul are o suprafata de 870,00 mp si este inregistrat in CF 66710, numar cadastral 66710 si categoria de folosinta a terenului este neproductiv.

Pentru gradina zoologica este amenajat o alee, iar de acolo este un drum nemodernizat, din pamant care face accesul la amplasament.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta familiala cu regimul de inaltime demisol si parter, imprejmuirea terenului si contruirea unui garaj cu regim de inaltime parter.

Terenul se invecineaza la nord-vest cu domeniul public Hunedoara si cu SC AMADEUS SPEED SRL la sud cu domeniul public Hunedoara, iar la est cu Furca Alexandru.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 305/24.10.2019 de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Conform documentatiei de urbanism nr. 141 din 1998 faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobata prin H.C.L.H. nr. 91/1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L.H. nr. 485/2018 pana la data aprobarii, in conditiile legii, a noi documentatii de urbanism, dar nu mai

tarziu de 30 noiembrie 2023. Amplasamentul este situat in intravilan. Folosinta actuala a imobilului este teren neproductiv.

1.3. Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Hunedoara si aprobate conform legii, s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren, iar la baza planselor intocmite a stat ridicarea topografica a terenului cuprinzand terenul si echiparea tehnico-edilitara existenta.

• *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.*

Au fost elaborate studiul geotehnic, studiu topografic si solutiile de racordare la retelele edilitare.

• *Date statistice.* Nu au fost studiate date statistice, deoarece nu sunt relevante pentru acest proiect.

• *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

La baza elaborarii PUZ privind realizarea locuintelor, stau in principal:

- a) Probleme urbanistice si de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ord. 233/2016 privind normele de aplicare a Legii 350/2001;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Codul civil al Romaniei ;
- b) Probleme privind calitatea constructiilor
 - Legea nr 766/1997 privind calitatea in constructii;
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a expertizei lucrarilor si a constructiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor;
- c) Probleme de protectia mediului
 - OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);
- d) Probleme de igiena, sanatate, protectia populatiei si protectia muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- e) Probleme de prevenire si stingere a incendiilor
 - GH nr 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii, instalatii si alte amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind prevenirea si stingerea incendiilor;
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranta la foc;
- f) Acte normative, reglementari tehnice

- i) Acte normative privind problema de calitate a constructiilor
- Regulament privind activitatea de metrologie in constructii;
 - Regulament privind conducerea si asigurarea calitatii in constructii;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calitatii produselor folosite in constructii. Normative. Ghiduri. Metodologii ;
 - Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicative P-118/1999;
 - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la cerintele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

• *Date privind evolutia zonei.* Terenul in care se propune amplasarea locuintei este intr-o zona de atractie turistica, deoarece in vecinatatea amplasamentului se afla gradina zoologica a Municipiului Hunedoara. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren nu este unul amenajat.

In zona amplasamentului se afla o locuinta, iar integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de constructii locale, precum si prin amenajarile exterioare.

Tendinta de dezvoltare a zonei este cu constructii de locuit, devenind zona rezidentiala.

Zona este atractiva datorita peisajului ,si a faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica, retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare.

2.2. Incadrarea in localitate

• *Terenul* este situat intr-o zona importanta a Municipiului, din cauza gradinii zoologice.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in intravilanul Municipiului Hunedoara. Zona are potential de dezvoltare locuibil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Accesul pe parcela deocamdata nu este. Pentru gradina zoologica este amenajat o alee, iar de acolo este un drum nemodernizat, din pamant care face accesul la amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricola.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista gradina zoologica a Municipiului Hunedoara.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta neproductiv. Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati.

Accesul auto nu este asigurat in conditii normale, aleea nefiind modernizata;
Lipsa aleilor pietonale in zona;

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona fara elemente de cadru natural care sa fie puse in valoare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. – Nu exista asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezinta riscuri pentru zona –Nu exista asemenea riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie- In zona nu exista monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Zona nu are potential balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitara

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apa de la reateaua publica existenta in zona amplasamentului.
- Canalizarea menajera – la reateaua publica existeta in zona amplasamentului.
- Alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reateaua publica, de joasa tensiune existenta in zona.
- Alimentarea cu gaze naturale de la reateaua publica existenta in zona amplasamentului;
- Alimentarea cu cladura si apa calda, de la o centrala termica, amplasata la demisolul locuintei;
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in Municipiul Hunedoara.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterea publica nu au rezultat puncte de vedere care sa influenteze solutia de urbanism adoptata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG In conformitate cu PUG, amplasamentul este in intravilan, dar nu sunt reglementari pentru aceasta zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulatiei. *Organizarea circulatiei* .In zona este amenajat un drum pentru acces la gradina zoologica, iar din acest drum se propune un drum de 4,00 m pentru acces la parcela de teren. Aceasta alee are o supralargire pentru depasiri. Prin amenajarea acestui drum se va crea si o noua iesire de la gradina zoologica pentru scoaterea desurilor.

3.5. Zonificarea functionala. Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta familiala D+P;
- zona garaj P;
- zona cu accesul auto;
- zona de trotuare si alei pietonale;
- zone verzi amenajate;

Relatiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite incat sa se poata accede in toate zonele.

Inaltimea maxima a locuintei la coama este de 10,00 m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	228,00	26,21
2.	Zone verzi amenajate	-	-	496,00	57,01
3.	Alei carosabile si pietonale	-	-	146,00	16,78
4.	Neproductiv	870,00	100,00	-	-
5.	Total	870,00	100,00	870,00	100,00

POT existent: 0,00 %
propus: 26,21 %

CUT existent: 0,00
propus : 0,262

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei va fi racordata la reseaua publica existenta din zona, in conformitate cu solutia stabilita de Apa Prod;
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la reseaua publica existenta in zona, in conformitate cu solutia stabilita de Apa Prod;
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL;
- Alimentarea cu gaze naturale de la reseaua publica existenta in zona amplasamentului;
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil gazos;
- *Gunoarul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona;

3.7. Protectia mediului

Activitatea de locuire nu produce deseuri care sa influenteze negative mediul. In curte sunt suprafete cu destinata spatiilor verzi amenajate .

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorului. Este necesar modernizarea drumului de acces, costurile acestui drum vor fi suportate de catre investitor.

4.CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren care sa completeze zona de locuit existenta.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG.

Coordonator RUR,
arh. Armăşescu Dumitru

