



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. 43/2020
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE
PROPIETATE SI BRANSAMENTE
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE PROPIETATE SI BRANSAMENTE
- Amplasament: Hunedoara, str. Carol Davila, nr. 52
- Beneficiar: OPRISONI DANIEL
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : AUGUST 2020

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in intravilanul municipiului Hunedoara, pe strada Carol Davila, nr. 52.

Scopul acestei documentatii este schimbarea functiunii zonei din parcuri, agreement, terenuri de sport cu functiune predominanta de spatii plantate amenajate sau naturale si functiuni complementare in zona de locuit.

Terenul este inscris in CF 71259, nr. cadastral 71259 are suprafata de 1.875 mp, si are categoria de folosinta curti constructii.

Acest teren beneficiarul doreste sa in parceleze terenul in 7 loturi din care 6 loturi vor deservii celor 3 duplexuri, iar al 7-lea lot pentru drum de servitute.

Pe cele 6 loturi se doreste constructia a trei locuinte de tip duplex cu regimul de inaltime P+M si imprejmuirea terenurilor.

Terenul este accesibil din strada Carol Davila.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 105/07.04.2020 de catre Municipiul Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Conform PUG si Regulamentului Local de Urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 91/1999 si prelungita prin H.C.L. nr. 485/2018 – imobilul se afla in UTR 3 zona parcuri, agreement, terenuri de sport, cu functiune predominanta spatii plantate amenajate sau naturale si functiuni complementare.

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 locuintelor este intr-o zona in care au fost construite in ultimi ani mai multe locuinte individuale cu regimul de inaltime P, P+M si P+1. Accesul la aceste locuinte se va face individual din Str Carol Davila care este amenajata, dar se propune amenajarea unui trotuar.

In vecinatatea amplasamentului la Est se afla locuinte individuale, 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 relativ plana.*

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcelele de teren, sunt in intravilanul localitatii 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.

Conditiiile climatice si conditiile geotehnice sunt prezentate in studiul geotehnic atasat documentatiei

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Accesul pe parcele se va face din str Carol Davila care este o strada amenajata de aproximativ 5,70 m . Prin proiect se propune amenajarea unui trotuar.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent cu locuinte.

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 nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta curti constructi, dar nu este amenajat nimic pe teren.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. Strada Carol Davila nu are un trotuar amenajat.

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 centrale termice pe combustibil gazos , amplasate la parterul locuintelor;
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice ,care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in localitatea Deva;

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

Conform PUG si Regulamentului Local de Urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 91/1999 si prelungita prin H.C.L. nr. 485/2018 – imobilul se afla in UTR 3 zona parcuri, agreement, terenuri de sport, cu functiune predominanta spatii plantate amenajate sau naturale si functiuni complementare.

Utilizari permise: amenajari de parcuri, amenajari sportive, plantatii decorative, mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan;

Utilizari interzise: se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;

Sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei;

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* .Amplasamentul este accesibil din str. Carol Davila.Pe parcele sunt organizate alei de circulatie pietonala si carosabila.

Deoarece drumul este modernizat, circulatia auto se desfasoara in conditii normale. Este prevazuta amenajarea unui trotuar pentru ca aceasta artera de circulatie sa fie modernizata.

Se propune modernizarea unui drum pe terenul beneficiarului cu latimea de 3,50 pentru accesul la loturile 5 si 6.

In incinte se propun platforme carosabile dalate amplasate la intrarea pe proprietate, pentru acces si parcare a autoturismelor. De asemenea se propun alei pietonale de acces la locuine.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinte P+M;
- 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.

BILANT TERITORIAL Pe toata suprafata

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	462,00	24,64
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	250,00	13,33
3.	Zone verzi	-	-	1.163,00	62,03
4.	Teren curti-constructii	1.875,00	100,00	-	-
	Total	1.875,00	100,00	1.875,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 24,64 %

CUT existent =0,00 propus =0,492

POT MAXIM = 35,00%

BILANT TERITORIAL LOT 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,70
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	24,83	8,93
3.	Zone verzi	-	-	176,17	63,37
4.	Teren curti-constructii	278,00	100,00	-	-
	Total	278,00	100,00	278,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,70 %

CUT existent =0,00 propus =0,55

BILANT TERITORIAL LOT 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,80
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	29,62	10,69
3.	Zone verzi	-	-	170,38	61,51
4.	Teren curti-constructii	277,00	100,00	-	-
	Total	277,00	100,00	277,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,80 %

CUT existent =0,00 propus =0,55

BILANT TERITORIAL LOT 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,90
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	31,80	11,52
3.	Zone verzi	-	-	167,20	60,58
4.	Teren curti-constructii	276,00	100,00	-	-

Total	276,00	100,00	276,00	100,00
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

POT existent =0,00% propus= 27,90 %
 CUT existent =0,00 propus =0,55

BILANT TERITORIAL LOT 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	27,80
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	26,00	9,39
3.	Zone verzi	-	-	174,00	62,81
4.	Teren curti-constructii	277,00	100,00	-	-
	Total	277,00	100,00	277,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 27,80 %
 CUT existent =0,00 propus =0,55

BILANT TERITORIAL LOT 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	29,85
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	20,00	7,75
3.	Zone verzi	-	-	161,00	62,40
4.	Teren curti-constructii	258,00	100,00	-	-
	Total	258,00	100,00	258,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 29,85 %
 CUT existent =0,00 propus =0,59

BILANT TERITORIAL LOT 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	77,00	18,75
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	21,00	5,10
3.	Zone verzi	-	-	313,00	76,15
4.	Teren curti-constructii	411,00	100,00	-	-
	Total	411,00	100,00	411,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 18,75 %
 CUT existent =0,00 propus =0,374

BILANT TERITORIAL LOT 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Alei carosabile, pietonale	-	-	96,50	98,47
2.	Zone verzi	-	-	1,50	1,30
3.	Teren curti-constructii	98,00	100,00	-	-
	Total	98,00	100,00	98,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 0,00 %
 CUT existent =0,00 propus =0,00

Suprafetele parcelei sunt estimative, ele vor fi exacte numai cand va fi realizata dezmembrarea parcelei.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintelor se va face de la retea publica a orasului.
- *Canalizarea menajera* – racordare la retea publica a orasului.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la retea publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL.
- *Alimentarea cu gaze naturale.* Se va face prin racordarea la retea publica a orasului.
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil lichid.
- *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 o suprafata este destinata spatiilor verzi amenajate .

Apele uzate menajere vor fi colectate in retea publica de canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul pe care va fi realizata investitia este in proprietatea privata a investitorilor.

Nu sunt obiective de utilitate publica. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de 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. Armasescu Dumitru

