



Proiect nr. 91/2021

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ, TERASĂ ACOPERITĂ,
ANEXĂ GOSPODAREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ, ANEXA GOSPODAREASCA SI IMPREJMUIRE
- Amplasament: Peștișu Mare, F.N., jud. Hunedoara
- Beneficiar: CIOABĂ GHEORGHE SORIN
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : ianuarie 2023

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in extravilanul localitatii Hunedoara. Terenul are o suprafata de 1500 mp si este inregistrat in CF numar cadastral Terenul este accesibil din drumul DJ 708E.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuință cu regim de înălțime P+M, un garaj, terasă acoperită și o anexă gospodărească, cu regim de înălțime P. Terenul este împrejmuit pe trei laturi, fiind necesară împrejmuirea acestuia pe latura dinspre drum.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 67/05.04.2021 de catre Primăria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilan. Folosinta actuala a imobilului este arabil. Terenul fiind in extravilan nu are functiune aprobata prin PUG.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.* Au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele edilitare.

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

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.* Nu au fost elaborate astfel de proiecte .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei.* Terenul în care se propune amplasarea locuinței, garajului, terasei acoperite și a anexei este într-o zonă cu terenuri folosite în scopuri agricole. În ultimul timp în zonă au fost construite locuințe. Accesul la acest teren se face din DJ 708E.

2.2. Incadrarea în localitate

- *Terenul* are declivitate mare și sunt necesare lucrări de sistematizare.
- *Relationarea zonei cu localitatea.* În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, există o serie de construcții de locuințe.

În aceste condiții nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind circulația. Amplasamentul este situat lângă DJ 708E, drum cu 2 benzi, deci accesul se face ușor, fără a fi necesare lucrări de modernizare a căilor de circulație existente. Se propune doar realizarea unui trotuar pe latura dinspre proprietate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent agricolă.

Relationari între funcțiuni. Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relationari între funcțiuni.

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

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință arabilă.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfuncționalități.

Lipsa trotuarelor, declivitatea mare.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie puse în valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. – Nu există asemenea riscuri

Marcarea punctelor care prezintă riscuri pentru zonă –Nu există asemenea riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție- În zonă nu există monumente istorice sau alte valori de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitară

În zonă există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale. Gunoiul menajer va fi colectat în pușcile și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în raza localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbaterile publice nu au rezultat puncte de vedere care să influențeze soluția de urbanism adoptată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

3.2. Prevederi ale PUG Terenul fiind în extravilan nu are funcțiune aprobată prin PUG.

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 DJ 708E. Pe parcela sunt organizate alei de circulatie carosabila.

Se propune realizarea de trotuar pe latura dinspre proprietate a drumului DJ 708E.

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

Funcțiunea propusă: zonă de locuințe

Solutia propusă prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuința, garajul, anexa, cu regim de înălțime parter
- zona cu accesul auto (din drumul DJ 708E)
- zone verzi amenajate

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

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	192,00	12,80
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	332,60	22,17
3.	Zone verzi amenajate	-	-	929,78	61,99
4.	Teren ce se va ceda pentru modernizarea drumului	-	-	45,62	3,04
5.	Total	1500	100,00	1500	100,00

POT existent: 0,00%

propus: 12,80%

CUT existent: 0,00

propus: 0,18

POT maxim 30%

CUT maxim 0,60

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- *Canalizarea.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* va fi asigurat de o centrala termica pe gaze naturale.
- *Gunoiul menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

3.7. Protectia mediului

Activitatea propusa prin proiect nu produce noxe care sa afecteze mediul.

Gunoiul menajer va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare investiții din fonduri publice pentru asigurarea utilităților. Întreaga investiție se realizează din fonduri proprii.

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorului.

Nu sunt necesare schimbări privind proprietatea asupra terenului.

4. CONCLUZII

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de locuire, prin realizarea acestei investitii se completează fondul construit din zonă.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este in curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh. Armasescu Dumitru

