



Proiect nr. 120/2022
P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,
AMPLASARE PANOURI SOLARE ,
IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE LAUTILITATI
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, AMPLASARE PANOURI SOLARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE LA UTILITATI
- Amplasament: PESTISU MARE;
- Beneficiar: ODAGIU DANIEL –CATALIN si ODAGIU OLIMPIA -MIHAELA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : IUNIE 2022

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin, un teren in intravilanul localitatii Pestisu Mare. Terenul are o suprafata de 1.230 mp si este inscris in CF , numar cadastral . Categoria de folosinta a terenului este altele.

Accesul pe parcela se face dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793) si neavand prospectul de strada.

Pe aceste teren, beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta familiala de tip „A FRAME” cu regimul de inaltime P+M si imprejmuirea terenului pe laturile neimprejmuite, si bransarea locuintei la reseaua de energie electrica.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.120/03.06.2022 emis de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinatia stabilita conform PUG: zona cu potential de dezvoltare agricol.

Conform reglementarilor din PUG si din Regulamentul local de urbanism sunt permise lucrari specific zonei cu potential de dezvoltare agricol.

Pentru schimbarea destinatiei zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal. Categoria de folosinta a terenului este altele.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru localitatea Pestisu Mare si aprobate conform legii, studiul de inundabilitate, s-au facut deplasari pentru culegerea de date din teren,

iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.*

Au fost elaborate studiu topografic, studiu de inundabilitate, studiu 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.

La baza elaborării PUZ privind realizarea locuințelor, stau în principal:

- a) Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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 României;
- b) Probleme privind calitatea construcțiilor
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor;
 - HGR nr 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor;
- c) Probleme de protecția mediului
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, completată și modificată;
 - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri și programe);
- d) Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- e) Probleme de prevenire și stingere a incendiilor
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
 - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
- f) Acte normative, reglementări tehnice
- i) Acte normative privind problema de calitate a construcțiilor
 - Regulament privind activitatea de metrologie în construcții;
 - Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții;
 - Regulament privind calificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții. Normative. Ghiduri. Metodologii;
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicative P-118/1999;
 - Normative NP 051-2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• *Date privind evoluția zonei.* Terenul pe care se propune amplasarea locuinței este într-o zonă relativ importantă a comunei, în apropierea gării Pestisu Mare. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt libere de construcții. Accesul la acest teren nu este unul amenajat.

Integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendința de dezvoltare a zonei este cu construcții de locuit.

Zona este atractiva datorita peisajului , dar din cauza lipsei retelelor edilitare, zona nu se dezvolta foarte repede.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul* este situat intr-o zona relativ importanta, deoarece se afla in apropierea orasului Hunedoara, intr-o zona linistita.
- *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in intravilanul localitatii Pestisu Mare. 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 se face dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793). Acest drum are latimea in prezent de 3,73 m – 4,41 m.

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 CF71787 este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista gara localitatii Pestisu Mare.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta altele.

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

Principalele disfunctionalitati.

- Lipsa unui drum amenajat;
- Lipsa retelei de apa curenta;
- Lipsa retelei de gaze naturale;
- Lipsa retelei de canalizare;

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. – Riscul de inundabilitate, dar pentru a evita acest risc, cota parterului va fi la o cota semnificativ superioara, respectiv 213,70 m, aceasta cota este data prin avizul de la Apele Romane.

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

In zona se afla numai reseaua de energie electrica, la aproximativ 180 de metrii.

Pentru alimentarea cu energie electrica se va solutiona astfel: se va extinde reseaua electrica pana la amplasamentele studiate.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de alimentare cu apa.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de canalizare.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de gaze naturale.

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 Din studiul de inundabilitate au rezultat urmatoarele obligatii:

- Beneficiarul are obligatia sa anunte S.G.A. Hunedoara inceperea lucrarilor;
- In cazul in care vor interveni schimbari de solutie fata de documentatia in baza careia s-a emis prezentul aviz, este necesara notificarea acestui fapt catre SGA Hunedoara si modificarea avizului sau emiterea unui aviz nou, dupa caz;
- In cazul in care, in zona apar fenomene neprevazute, S.G.A. Hunedoara nu isi asuma responsabilitati; realizarea investitiei se face pe responsabilitatea beneficiarului, conform declaratiei notariale anexate;
- Este strict interzisa evacuarea apelor uzate de orice fel, precum si a deseurilor rezultate in urma realizarii constructiilor, in cursurile de apa din zona, sau pe malurile acestora;
- In cazul in care in zona se vor finaliza lucrarile de executie a retelelor hidroedilitare (alimentare cu apa + canalizare), obiectivul se va racorda obligatoriu la acestea, cu acceptul proprietarului retelelor;
- Lucrarile de sistematizare ale terenului (**TERENUL DIN JURUL CONSTRUCTIILOR VA FI SISTEMATIZAT LA O COTA SUPERIOARA COTEI 213,50, COTA PARDOSLII VA FI SITUATA LA COTA EGALA SAU SUPERIOARA COTEI DE 213,70, IAR BAZINELE ETANSE VIDANJABILE VOR AVEA COTELE COSURILOR DE ACCES SUPERIOARE COTEI DE 213,50**);

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.* Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat (drum vicinal 2793), neasfaltat si latimea lui este de aproximativ 3,73 m – 4,41 m.

Se poate amenaja pe domeniul public o strada de categoria IV cu patru carosabila de 6,00 m si un trotuar cu latimea de 1,00 m. Acest drum va fi amenajat de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta 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.

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

BILANT TERITORIAL CF 71787

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	105,00	8,54
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	115,00	9,35
3.	Zone verzi	-	-	1.010,00	82,11
4.	Teren altele	1.230,00	100,00	-	-
	Total	1.230,00	100,00	1.230,00	100,00

POT existent = 0,00% propus = 8,54 %

CUT existent = 0,00 propus = 0,17

POT minim admis 8%

CUT minim admis 0,08

POT maxim admis 30%

CUT maxim admis 0,60

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei se va face dintr-o fantana.
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la o fosa septica vidanjabila propusa pe teren.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la retea publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL;
- *Agentul termic pentru incalzire* se va face printr-o centrala termica pe combustibil solid si apa calda menajera va fi asigurat de un boiler electric;
- *Gunoarul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona;

Bransarea locuintelor la retelele edilitare se va face in urmatoarea etapa a proiectului. Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal si obtinerea Autorizatiei de construire.

3.7. Protectia mediului

Activitatea de locuire nu produce deseuri care sa influenteze negativ 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.

Pentru accesarea la terenuri este necesara modernizarea strazii, iar aceasta investitie a drumului va fi facuta de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare o parcela de teren care completeaza zona de locuit existenta si dezvoltarea acestui cartier.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru

