



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

Proiect nr. 71/2020
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
SI IMPREJMUIRE
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI IMPREJMUIRE
- Amplasament: PESTISU MARE;
- Beneficiar: PACURAR CORNELIU SI VOICU LENUTA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : IANUARIE 2021

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin, doua terenuri in intravilanul localitatii Pestisu Mare. Terenul 1 are o suprafata de 1.000 mp si este inscris in CF 71786, numar cadastral 71786, beneficiar este Pacurar Corneliu. Categoria de folosinta a terenului 1 este altele.

Terenul 2 are o suprafata de 1.000 mp si este inscris in CF 71788, numar cadastral 71788, beneficiarul este Voicu Lenuta.

Categoria de folosinta a terenului 2 este altele. Pe acest teren se afla o fundatie existenta.

Accesul pe parcele se face din drumul neamenajat aflat la nord-vest de parcelele de teren.

Pe aceste terenuri, beneficiarii doresc sa construiasca doua locuinte individuale cu regimul de inaltime P+M si imprejmuirea terenurilor individual.

Terenul 1 se invecineaza la sud cu Voicu Lenuta, la nord-vest cu domeniul public, la nord cu Potopea si la est cu domeniul public (Raul Cerna).

Terenul 2 se invecineaza la sud cu Potopea, la nord-vest cu domeniul public, la nord cu Pacurar Corneliu si la est cu domeniul public (Raul Cerna).

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.279/23.12.2020 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 terenurilor 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, 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 studiu topographic, studiu geotehnic 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
 - 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
 - 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.* Terenurile in care se propun amplasarea locuintelor este intr-o zona relativ importanta a comunei, in apropierea garii Pestisu Mare. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren nu este unul amenajat.

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.

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 importanta a comunei, din cauza garii din apropiere si a Raului Cerna.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcelele 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 parcele se face dintr-un drumul neamenajat aflat la nord-vest de parcelele de teren, acest drum este inregistrat in domeniul public al UAT Hunedoara.

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 CF71786 este liber de constructii, iar amplasamentu CF71788 are o fundatie pe amplasament.

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. – 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

In zona se afla numai reseaua de energie electrica, la aproximativ 200 de metrii.

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

In zona amplsamamentelor studiate nu se afla reseaua de alimentare cu apa.

In zona amplsamamentelor studiate nu se afla reseaua de canalizare.

In zona amplsamamentelor studiate nu se afla reseaua de gaze naturale.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterile publice 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.* Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat, neasfaltat si latimea lui este de aproximativ 3,00 m.

Se propune pe domeniul public amenajarea acestei strazi de categoria IV cu un trotuar cu latimea de 1,00 m.

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

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 cornisa va fi de 7,00 m.

BILANT TERITORIAL Teren 1 CF 71786

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	112,50	11,25
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	110,00	11,00
3.	Zone verzi	-	-	777,50	77,75
4.	Teren altele	1.000,00	100,00	-	-
	Total	1.000,00	100,00	1.000,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,25 %
 CUT existent =0,00 propus =0,225

BILANT TERITORIAL Teren 2 CF 71788

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	112,50	11,25
2.	Fundatie	112,50	11,25	-	-
3.	Alei carosabile, pietonale	-	-	110,00	11,00
4.	Zone verzi	-	-	777,50	77,75
5.	Teren altele	887,50	88,75	-	-
	Total	1.000,00	100,00	1.000,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,25 %
 CUT existent =0,00 propus =0,225

POT maxim admis 30%

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintelor se va face prin racordarea lor la cate o fantana proprie;
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la o fosa septica propusa pe terenul fiecarui beneficiar;
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua 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;
- *Gunoiul 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 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, investitie care o va face Primaria Municipiului Hunedoara.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un doua parcele de teren care completeza zona de locuit existenta si dezvoltarea acestui cartier.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru

