

**BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.**

omp\_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : 35124257

J20/912/2015

B-dul. Iuliu Maniu, bl. B, sc. A, ap. 24

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330022

Tel: 0722-798352

Fax: 0254-232203

## **PROIECT NR. 351/2021**

### **PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Mun. Hunedoara, str. Serei, FN, jud. Hunedoara**

### **FAZA DE PROIECTARE Plan Urbanistic Zonal**

**Beneficiar: VATASESCU Mihail**

**Denumire proiect: PUZ –Parcelare teren in vederea construirii de locuinte**

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Certificat de urbanism nr. 249 din 03.11.2020
5. Extras CF 72154, CF 72191, CF 72192
6. Memoriu de prezentare

### B. PIESE DESENATE

U00 Plan de incadrare in zona

U01 Plan de situatie – Situatia existenta, disfunctionalitati

U02 Plan de situatie – Reglementari urbanistice

## LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect:

arh. POP Oliviu Marius



Arhitectura:

arh. POP Oliviu Marius



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea documentatiei: P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRIRII DE LOCUINTE**

DJ 687A, nr. FN, mun. Hunedoara, jud. Hunedoara

- **Initiator:** VATASESCU Mihail si Emilia
- **Proiectant general:** Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
- **Data elaborarii:** Noiembrie 2021

**Documentație faza: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Regimul juridic:** teren proprietate privată a lui Vatasescu Mihail si Emilia conform extrasului CF nr. 72192, CF nr. 72154, CF nr. 72191, este situat in extravilanul Municipiului Hunedoara.

**Regimul economic:** faneata si neproductiv - extravilan.

**Regimul tehnic:** conform PUG aprobat utilizari permise: activitati agricole, cai de comunicatie, constructii si instalatii necesare functionarii si gospodarii localitatii; utilizari permise cu conditii: locuinte, parcuri, zone de agrement, etc. Cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiei PUZ ce va fi supus aprobarii legale, activitati si servicii, constructii si instalatii si alte functiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate si aprobate conform legislatiei in vigoare; utilizari interzise: constructii sau categorii de lucrari ce pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl si pot degrada fondul funciar existent, depozitare a deseurilor.

### **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Prezentul proiect in faza PUZ prezintă piesele scrise si desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Hunedoara privind realizarea in extravilanul Municipiului Hunedoara a unei parcelari in vederea construirii de locuinte individuale.

Terenul pe care urmează a fi construite locuițe se află în proprietatea lui Vatasescu Mihail si Emilia conform extraselor CF nr. 72192, CF 72154, CF 72191 și este situat în extravilanul Municipiului Hunedoara.

PUZ - ul se va realiza in 2 etape prima etapa se va introduce in intravilan o suprafata de 11204,00 mp, conform CFurilor anexate la dosar.

**Denumire proiect: PUZ – Parcelare teren in vederea construirii de locuinte**

### 1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentei documentatii s-au utilizat ca sursa de informare PUG-ul Municipiului Hunedoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 132/2016 și ridicarea topografică.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al Municipiului Hunedoara, aprobat cu HCL nr. 91/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 485 / 2018, a documentatiei Plan de Amenajare a Teritoriului Judetean PATJ Hunedoara aprobat prin HCL 142 / 20, imobilul (terenurile) care fac obiectul prezentei documentații sunt situate în extravilanul Municipiului Hunedoara, având funcțiunea de teren fanecata si neproductiv, in coabitare cu funcțiuni complexe.

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

**Municipiul Hunedoara** este situat in partea centrala a judetului, la 220 - 270m altitudine, pe Valea Cernei, la 19 km de municipiul resedinta de judet, Deva. Numarul de locuitori este de aproape 76.000.

Asezata la poalele muntilor Poiana Rusca, munti cu altitudinea sub 1.400 m, dar masivi, localitatea reprezinta o mare oportunitate de dezvoltare a bazei turismului montan, avand acces pe drumuri modernizate spre fiecare din statiunile montane inconjuratoare, unde se pot practica toate sporturile montane (alpinism, ski etc.). Relieful este reprezentat prin dealuri si glaciuni piemontane, cu altitudini de 300 - 400 m, la care se adauga Valea Cernei cu lunci largi si trasee bine exprimate.

**Atestata documentar la 1265 sub numele Hungnod**, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaste o dezvoltare impetuoasa si va juca un rol important in istoria Romaniei. Vechimea acestei asezari ce a luat nastere la poalele dealului Sanpetru, la confluenta raurilor Cerna si Zlasti, este mult mai adanca in negurile timpului decat atestarea documentara.. Arheologii au descoperit atat in vatra orasului cat si in satele din imprejurimi de unde isi trage seva, urme de locuire, datand din epoca pietrei. De asemenea, pe Dealul Sanpetrului dainuiesc intr-o deplina succesiune urme materiale din epoca bronzului si a fierului. In 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei Sigismund de Luxemburg daruieste si innobileaza pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu din Cincis, fiul lui Serb. In acelasi document pomeneste si pe alti membri ai familiei ca stapanitori ai cetatii si domeniului regal Hunedoara. Este vorba de Mogos si Radu, fratii, si lancu, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaste o noua etapa a dezvoltarii sale. lancu a amenajat cetatea pentru locuit.

Municipiul Hunedoara cuprinde, în afara orașului Hunedoara, localitatea componenta Sântuhalm și satele aparținătoare Bos, Gros, Hăsdat si Pestisu Mare.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al localității Hunedoara unitatea teritorială este situată la limita cu unitatea teritorială a municipiului.

Actualmente terenul este folosit ca și teren arabil.

Vecinătăți;

- Spre nord: proprietati private;
- Spre est: cale de acces – DJ 687A;
- Spre sud: proprietati private;
- Spre vest: proprietati private.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Cadrul natural:** Zona studiată este situată în partea de sud a Municipiului Hunedoara, pe drumul DJ 687A, pe un teren cu o forma geometrica neregulata. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

### Caracteristicile geofizice ale terenului:

#### I. Considerente generale privind terenul. Cercetarea și stratificația terenului.

Din punct de vedere topografic terenul prezintă o declivitate de la vest la est, spre drumul județean DJ 687A.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificația terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geologice la fiecare construcție în parte.

#### II. Seismicitatea.

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Hunedoara se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții  $K_s=0,10$  și  $T_c=0,7$ sec (perioada de colt) conform Normativ P100-93 și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

#### III. Condiții de fundare.

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minimă 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

## 2.4. CIRCULAȚIA

În zona accesul se realizează de pe drumul județean DJ 687A care asigură legătura cu extravilanul localității;

Accesul carosabil se va realiza direct din drumul judetean printr-un racord carosabil care respecta normele in vigoare pt accesul pe terenul studiat. In interiorul parcelei se realizeaza strazi pt accesul pe fiecare parcela.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata de prezentul PUZ are funcțiunea de teren fanata si neproductiv - extravilan. Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

P.O.T.existent = 0, C.U.T.existent = 0.

Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

**Rețea edilitara de gaz metan;** zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotata cu rețele edilitare de gaz metan locația studiată nefiind bransată la rețeaua de gaz metan.

**Rețea edilitara de energie electrica;** in proximitatea amplasamentului se afla o rețea edilitara de alimentare cu energie electrica la care viitoarea unitate se va bransa la rețeaua de energie electrica.

**Rețea edilitara de apa potabila si canalizare;** in prezent localitatea este dotata cu rețea de apa si canalizare, apa necesara pentru constructia propusa se va lua printr-un bransament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât si proprietarului.

Canalizarea se va racorda la rețeaua existenta in zona.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, e.t.c.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementarile Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va propune realizarea de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+2E și dotări publice de folosință zilnică, care vor ridica nivelul de dezvoltare urbană a zonei.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **Factori determinanți**

Conform temei de proiectare lansată de beneficiarii Vatasescu Mihail si Vatasescu Emilia se propune realizarea unei zone de locuit cu clădiri individuale având regimul de înălțime S(D)+P și maxim S(D)+P+1+M.

#### **Factori de condiționare**

Amplasarea, locuințelor în această zonă se poate face în bune condiții deoarece terenul permite acest lucru.

#### **Respectarea tipologiei de locuire**

Tipologia de locuire a suprafeței studiate va cuprinde :

- locuințe cu loturi individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1+M

Se va realiza un ansamblu de locuințe cu 13 locuințe individuale pe cele 13 parcele propuse prin P.U.Z..

### **3.1 . CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată nu trebuie privită izolat, ci în strânsă corelare cu zonele adiacente.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI**

Zona studiată face parte extravilanul municipiului Hunedoara, ea nefacând obiectul PUG-ul aprobat.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul stadiu de dezvoltare a cadrului urbanistic al zonei, sub aspect estetic și funcțional.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Prezentul P.U.Z. detaliază zona de sud a municipiului Hunedoara.

Rețeaua stradală a zonei urmărește rezolvarea problemelor de circulație, având ca obiective principale rezolvarea tramei stradale în conformitate cu parcelările existente .

Compoziția tramei stradale a zonei este :

Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene, care asigură legătura între:

- reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună, cu stațiunile balneoclimaterice și turistice, cu porturile și aeroporturile, cu obiectivele importante, legate de apărarea țării, și cu obiectivele istorice importante;

**Denumire proiect: PUZ – Parcelare teren in vederea construirii de locuinte**



- orașe și municipii;

- reședințe de comună.

Circulația pietonală este inexistentă pe drumul județean în zona lotului studiat.

Zona studiată se află pe un teren cu o declivitate de la vest la est.

În zona de locuit, parcare se va realiza la domiciliu, în curți sau garaje amenajate.

Circulația autovehiculelor se va face în mod obligatoriu pe partea carosabilă, evitându-se circulația și parcarele acestora pe trotuare și zonele verzi.

La amplasarea și stabilirea numărului parcajelor s-a avut în vedere caracterul zonei urbanistice: zona de locuit unde parcare s-a rezolvat la domiciliu în cadrul loturilor, iar parcare ocazională (pentru vizite, etc) poate fi preluată de parcare amenajată și străzile colectoare.

Se impun a se realiza următoarele :

Toate clădirile de locuit trebuie prevăzute cu acces pietonal și cu acces carosabil până la locul de ridicare a deșeurilor menajere și accesul la parcaje sau garaj.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă în prezentul PUZ se compune din:

ZR - ZONĂ REZIDENTIALĂ cu clădiri P + 1 +M ; cu sau fără subsol sau demisol.

În cadrul zonei studiate funcția dominantă va fi cea de locuire, iar funcțiunea secundară va fi cea de servicii.

### BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

#### Indici urbanistici

| Denumirea zonelor funcționale     | Existent |        | Propus   |        |
|-----------------------------------|----------|--------|----------|--------|
|                                   | mp       | %      | mp       | %      |
| Suprafața zonei studiate          | 11204,00 | 100,00 | 11204,00 | 100,00 |
| Terenuri libere                   | 11204,00 | 100,00 | -        | -      |
| Zona rezidențială                 |          |        | 11204,00 | 100,00 |
| Zonă ocupată de locuințe          | -        | -      | 3151,18  | 35,00  |
| Zonă ocupată de alei și platforme | -        | -      | 2200,61  | 19,64  |
| Zonă verde amenajată              | -        | -      | 5852,21  | 45,36  |
| Teren arabil                      | -        | -      | -        | -      |

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă :

Pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse prin acest studiu se va proceda la:

- extinderea rețelelor de alimentare cu apă existente în zonele vecine – construcții vecine.

Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare, în funcție de necesarul de apă stabilit conform STAS 1945.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

### **3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale :**

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 ( Rețele subterane din centre populate și zone industriale - condiții de amplasare ).

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică :**

Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din (instalațiile de joasă tensiune ( 0,4 kV ), existente în zona studiată, sau adiacente acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 (Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare).

### **3.6.4. Telefonie :**

Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu telefonie va fi elaborată de Telekom Deva, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 ( Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare ).

### **3.6.5. Alimentare cu căldură :**

Alimentarea cu căldură a locuințelor se va face prin intermediul microcentralelor individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

### **3.6.6. Alimentare cu gaze naturale :**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.

Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC E-on Gaz Romania .

Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare a rețelelor subterane în centrele populate, reglementate de STAS 8591/1-91 ( Rețele subterane în centre populate și zone industriale - condiții de amplasare ).

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orășenești.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, se vor prevedea;

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apa existente în zonele vecine. Traseul și caracteristicile noilor rețele de alimentare cu apă, se vor stabili în cadrul fazelor următoare de proiectare , în funcție de necesarul de apa stabilit conform STAS 1945.
- Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va proceda la stabilirea traseului și caracteristicilor noilor rețele de canalizare în cadrul fazelor următoare de proiectare de specialitate, în funcție de obiectivele care se vor realiza.
- Alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse se va realiza din instalațiile de joasă tensiune ( 0,4 kV ), existente în zona adiacentă acesteia. Se va amplasa, funcție de soluția stabilită un post trafo aerian.  
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu energie electrică va fi elaborată de către Enel Deva, la comanda beneficiarului
- Echiparea cu rețele de telefonie a locuințelor propuse prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zona studiată, sau în zona adiacentă acesteia.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei se va face prin extinderea rețelei de presiune redusă existentă în zonă.  
Aprobarea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale se va face de către SC E-on Gaz Romania .  
Soluția definitivă și documentația tehnică pentru alimentarea cu gaze naturale va fi elaborată de către furnizor, la comanda beneficiarului.
- Incalzirea se va realiza cu microcentrale individuale, care vor folosi drept combustibil gazul metan.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare.

Pentru a veni în concordanță cu cerințele de mediu pentru noua zonă de locuit este necesar a se realiza:

Puncte de colectare a deeurilor menajere indicate în piesele desenate.

Realizarea căilor de comunicație.

Realizarea rețelelor tehnico – edilitare.

Realizarea spațiilor verzi aparținând domeniului public.

Impunerea la autorizare a obligativității amenajării de spații verzi în cadrul investițiilor propuse .

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

| Domenii                            | Categoria de interes | Suprafata (mp) |
|------------------------------------|----------------------|----------------|
| Cai de comunicatii                 | DA                   | 1940,05        |
| Trotuare pentru circulație curentă | DA                   | 399,93         |
| Zone verzi                         | DA                   | 43,79          |

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă conf.*

#### **Terenuri proprietate publică**

Drumuri propuse

Trotuare

Zone verzi

#### **Terenuri proprietate privată**

Terenul, domeniul privat al lui Vatasescu Mihail si Vatasescu Emilia

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse*

- Parcelele urmeaza a fi efectuate si raman in posesia beneficiarilor.

Terenurile pe care se vor construi casele de locuit sunt în prezent terenuri neproductive si faneata din extravilan, ele urmand a-si schimba destinatia in terenuri pentru construcții.

### **4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Zona studiată face parte integrantă din UTR-ul „ZR” a municipiului Hunedoara, iar caracteristica de bază a ei este cea de zonă rezidențială.

#### ***Categoriile principale de disfuncționalități care să susțină materializarea programului de dezvoltare***

1. Fondul de locuit din municipiul Hunedoara este insuficient, nu satisface solicitarile ;
2. Căi de comunicație nemodernizate ;
3. Intersecții neamenajate ;
4. Lipsă dotări publice și comerciale .

#### **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventual restricții**

#### ***ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE***

În cadrul zonei studiate este impetuos necesar să se respecte conform planșelor de reglementări din PUZ următoarele zone de protecție :

**Zonă cu interdicție temporară de construire: -**

**Zonă cu interdicție definitivă de construire: -**

Pentru a fi în conformitate cu prevederile modului de realizare a lucrărilor propuse prin prezentul PUZ propunem următoarea etapizare:

**Etapa I-a**

**Trasarea drumurilor și realizarea parcelării și a lucrărilor tehnico-edilitare**

**Etapa a - II-a**

**Realizarea lucrărilor de infrastructură ( tehnico – edilitara )**

**Etapa a - III-a**

**Realizarea locuintelor**

**Intocmit:**

**arh. Oliviu-Marius POP**

