



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **LOCUIȚĂ ȘI FILIGORIE**
- Amplasament: **Bârcea Mică, str. Dealului, nr. 23A, jud. Hunedoara**
- Beneficiar: **CHERECHES LUISA MARIA și CHERECHES CLAUDIU MARIUS**
- Proiectant general: **S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**
- Data elaborării : **septembrie 2023**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in extravilanul localitatii Bârcea Mică, str. Dealului, nr. 23A, jud. Hunedoara. Terenul are o suprafata de 1025 mp si este inregistrat in CF 79147, numar cadastral 79147. Terenul este accesibil din strada Dealului.

Pe teren există o anexă gospodărească cu suprafața de 20 mp intabulată care se păstrează, precum și niște cotețe, afumătoare, terasă, șopru care vor fi demolate . Beneficiarul dorește sa construiască o locuință cu regim de înălțime P+M și o filigorie cu regim de înălțime P.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 183/20.04.2022 de catre Primăria Municipiului Deva

• *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, 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 str. Dealului.

2.2. Incadrarea în localitate

- *Terenul* este relativ plan și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.

- *Relationarea zonei cu localitatea.* În vecinătatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, există o serie de terenuri agricole sau cu 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 str. Dealului , drum cu 2 benzi, de 6 m lățime, deci accesul se face ușor, fără a fi necesare lucrări de modernizare a căilor de circulație existente. Se propune doar realizarea unui trotuar pe ambele laturi ale drumului și zone verzi.

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. Pe amplasament este construită o anexă agricolă, cu suprafața de 20 mp.

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 arabil.

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

Principalele disfuncționalități.

Lipsa trotuarelor.

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 pubele 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 într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației. Amplasamentul este accesibil din str. Dealului. Pe parcelă sunt organizate alei de circulație carosabile.

Se propune realizarea de trotuar pe ambele laturi ale străzii.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă a zonei: zonă de locuire individuală.

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zona cu locuința, cu regim de înălțime parter și mansardă și filigoria, cu regim de înălțime parter
- zona cu accesul auto (din str. Dealului)
- zone verzi amenajate

Relațiile dintre aceste zone au fost astfel stabilite încât să se poată accede în toate zonele.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosință	Existent		Propus	
		Suprafața	%	Suprafața	%
1.	Construcții	20,00	1,95	93,29	9,10
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	24,22	2,36
3.	Alei pietonale	-	-	74,81	7,30
4.	Zone verzi amenajate	-	-	832,68	81,24
5.	Total	1025	100,00	1025	100,00

POT existent: 1,95%

POT maxim 35,00%

propus: 9,10%

CUT existent: 0,02

CUT maxim 1,00

propus: 0,16

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă. 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.
- *Alimentarea cu gaz.* Se va face prin racordarea la rețeaua de gaz existentă în zonă
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* Încălzirea va fi asigurată de un termoșemineu iar apa caldă menajeră de un boiler electric.
- *Gunoii menajer* va fi colectat în puștele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

Racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaz va fi realizată de beneficiar.

3.7. Protecția mediului

Activitatea propusă prin proiect nu produce noxe care să afecteze mediul.

Gunoii 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 investiții se completează fondul construit din zonă.

După aprobarea acestui PUZ, reglementările stabilite vor fi preluate în PUG care este în curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh. Armasescu Dumitru


