



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: SPATIU REPARATII ELECTROCASNICE
- Amplasament: Localitatea Sântuhalm, str Sântuhalm ,F.N, jud Hunedoara
- Beneficiar: ZEP AUREL SI ZEP A NICOLETA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : FEBRUARIE 2023

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin, un teren in intravilanul localitatii Sântuhalm Terenul are o suprafata de 410 mp si este inregistrat in CF 70168, numar cadastral 70168. Categoria de folosinta a terenului este arabil. In prezent terenul este imprejmuit pe latura de est, sud si nord.

Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat, pe ID 77377 este amenajat un drum de piatra, recent asezata, iar drumul pe care se accede la amplasament CF 5669 este drum de pamant cu latimea de 5,00 m.

Pe aceste teren, beneficiarii doresc sa construiasca un spatiu pentru reparatii electrocasnice cu regimul de inaltime P+M sa se racordeze la retelele existente in zona si sa imprejmuiasca terenul pe latura de vest.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.530/14.12.2022 emis de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinatia stabilita conform PUG aprobat prin HCL 223/1999 terenul este situat in UTR 16; LMr 16 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural unde functiunea dominanta zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim P-P+2 de inaltime majoritar parter cu caracter rural. Conform reglementarilor din PUG si din Regulamentul local de urbanism functiunile complementare admise ale zonei sunt : institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale , carosabile, parcaje.

Pentru schimbarea destinatiei zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal, deoarece aceasta zona este destinata cladirilor de locuit. Categoria de folosinta a terenului este arabil.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru localitatea Sântuhalm 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 topografic, 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 Roamniei ;
- 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) Problem de igiena, santate, 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.* Terenul pe care se propune amplasarea constructiei este intr-o zona relativ industriala, deoarece in zona exista multe firme auto. Aceasta zona este in dezvoltare industriala.

Integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice constructiilor din zidarie.

Tendinta de dezvoltare a zonei este industriala.

Zona este atractiva datorita retelelor edilitare si a zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul* este situat intr-o zona relativ importanta, deoarece se afla in apropierea orasului Deva, intr-o zona linistita.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in intravilanul localitatii Sântuhalm. Zona are potential de dezvoltare industrială.

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. Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat, pe ID 77377 este amenajat un drum de piatra, recent asezata, iar drumul pe care se accede la amplasament CF5669 este drum de pamant cu latimea de 5,00 m.

Pentru amenajarea unui drum cu latimea carosabila de 6,00 m si doua trotuare de 1,00 m, SC GB PRODCOM IMPEX SRL DEVA a mai dezmembrat o parcela cu latimea de 3,00 m (CF 79041), astfel rezulta doua parcele (una de 5,00 m CF5669 si una de 3,00 m CF 79041) pe care va fi amenajat drumul.

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 CF70168 este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista multe service-uri auto si reprezentante auto.

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

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

Principalele disfunctionalitati.

- Lipsa unui drum amenajat;

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 retele edilitare , acestea sunt:

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu energie electrica

In zona amplasamentului studiat exista retea de alimentare cu apa.

In zona amplasamentului studiat se afla reseaua de canalizare.

In zona amplasamentului studiat se afla reseaua de gaze naturale – in curs de executie.

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 -

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, pe ID 77377 este amenajat un drum de piatra, recent asezata, iar drumul pe care se accede la amplasament CF5669 si CF 79041 este drum de pamant.

Pentru amenajarea unui drum cu latimea carosabila de 6,00 m si doua trotuare de 1,00 m, SC GB PRODCOM IMPEX SRL DEVA a mai dezmembrat o parcela cu latimea de 3,00 m (CF 79041), astfel rezulta doua parcele (una de 5,00 m CF5669 si una de 3,00 m CF 79041) pe care va fi amenajat drumul.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu atelier vopsitorie auto
- zona cu platforma pentru intoarcere autovehicule;
- 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 constructiei la coama va fi de 10,00 m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	125,00	30,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	112,00	27,80
3.	Zone verzi	-	-	143,00	34,88
4.	Teren cedat provizoriu pentru platforma de intoarcere	-	-	30,00	7,32
5.	Teren arabil	410,00	100,00	-	-
	Total	410,00	100,00	410,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 30,00 %

CUT existent =0,00 propus =0,60

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa se va face de la retea publica existenta in zona amplasamentului.
- *Canalizarea menajera* –racord la retea publica.
- *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 gaz,*
- *Gunoii 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 propusa –Spatiu reparatii electrocasnice - 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 fie de beneficiarii din zona fie de primaria municipiului Deva, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare o parcela de teren care dezvolta zona din punct de vedere industrial si aduce un investitor in Municipiul Deva.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru