



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: LOCUIȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
- Amplasament: mun. Deva, str. Granitului, nr. 10B
- Beneficiar: Ioniță Viorel
- Proiectant general: S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
- Data elaborării : OCTOMBRIE 2023

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarul deține în extravilanul municipiului Deva un teren în suprafață de 610 mp.

Terenul este înscris în CF 70497, nr. cadastral 70497 are suprafața de 610 mp și categoria de folosință arabil.

Pe acest teren beneficiarul dorește să construiască o locuință individuală, să împrejmuiască terenul și să realizeze bransamentele la utilități. Terenul este accesibil din str. Granitului.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr 146/24.04.2023 de către Primăria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei. Destinația stabilită conform PUG.*

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL nr. 438/2015, modificată cu HCL nr. 111/2016, modificată cu HCL nr. 490/2018 terenul este în extravilan.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG ale municipiului Deva, s-au făcut deplasări 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.*

A fost elaborat studiu topografic 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 următoarele acte normative:

- 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
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare 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
 - NP 119/99 Normativul de siguranță la foc a construcțiilor;
 - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- 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 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 în care se propune amplasarea locuinței este într-o zonă care este în curs de dezvoltare. Accesul pe parcelă se va face din str. Granitului.

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 pentru locuit devenind zonă rezidențială.

Zona este atractivă datorită peisajului.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Terenul* este relativ drept și sunt necesare lucrări de sistematizare.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este în extravilanul, municipiului Deva.

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. Accesul pe parcela se face din str. Granitului, care nu este modernizată și nu are prospect de stradă, nu au zone verzi și trotuare necesare circulației pietonale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent cu locuințe individuale.

Relaționări între funcțiuni. În zonă există locuințe de vacanță sau de locuire permanentă.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de construcții.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețele de utilități publice.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoriile de folosință arabil. Vor fi amenajate zonele verzi necesare.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi minim 2 mp/locuitor.

Principalele disfuncționalități.

- lipsa trotuarelor și a zonelor verzi adiacente drumului

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. – Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau alte riscuri natural sau antropice.

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, care să impună măsuri de protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Zona nu are potențial turistic și balnear.

Potențialul turistic constă în elementele de peisaj. Zona este atractivă, deoarece este situată în municipiul Deva, este izolată, ferită de poluare și zgomot.

Aceste elemente au determinat numeroși investitori privați să își construiască locuințe în zona respectivă.

2.7. Echiparea edilitara

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu gaze natural de la rețeaua existentă în zonă;
- În zonă activează o firmă de salubritate pentru strângerea gunoierului, cu care beneficiarul va încheia contract.

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

Din studiul topografic nu a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu PUG, amplasamentul este în extravilan, dar nu sunt reglementări pentru această zonă. Prin PUG este impusă necesitatea elaborării unui PUZ pentru această zonă.

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. Prin realizarea acestei investiții nu este afectat cadrul natural.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Accesul pe parcela se va face din str. Granitului

Prin proiect se propune amenajarea unui profil transversal, drum de categoria III cu lățimea de 6 m, cu trotuare pe ambele sensuri de 1 m și spații verzi de 0,5 m. Acest profil a fost aprobat cu HCL nr. 16/2006.

În incintă se propun parcaje pentru autoturisme. De asemenea se propun alei pietonale de acces la dotări.

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

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- Zonă construcție locuință și împrejmuire;
- Zonă cu accesul auto;
- Zonă de trotuare și alei pietonale;
- Zone verzi amenajate;

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

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	88,00	14,42
2.	Alei pietonale și carosabile	-	-	65,72	10,77
3.	Zone verzi	-	-	414,25	67,60
4.	Teren care va fi cedat pt drum	-	-	42,03	7,21
5.	Arabil	610,00	100,00	-	-
	Total	610,00	100,00	610,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 14,42%

CUT existent =0,00 propus =0,14

POT MAXIM = 30,00%

CUT MAXIM = 1,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică – rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu caldură de la o centrală pe combustibil gazos;
- Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;

3.7. Protecția mediului

Activitatea de locuire nu produce deșuri care să afecteze mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

Gunoiul menajer va fi strâns în pubele.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul pe care va fi realizată investiția este în proprietatea privată a investitorilor.

Nu sunt obiective de utilitate publică. Toate cheltuielile prilejuite de realizarea investiției vor fi suportate exclusiv de investitori.

Amenajarea trotuarelor se va face de administrația locală, corelat cu dezvoltarea zonei de locuințe individuale și alte investiții de utilitate publică..

4. CONCLUZII

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații, care pune în valoare un teren care să completeze zona.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementările vor fi preluate în PUG.

Coordonator RUR,
arh. Armășescu Dumitru

