



Proiect nr. 508/2024

**LOCUIȚĂ**

**FAZA: P.U.Z.**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului: **LOCUIȚĂ**
- Amplasament: **jud. Hunedoara, loc. Deva, str. Granitului, F.N., CF nr. 76485**
- Beneficiar: **PINTILIE RAIMOND-ILIE**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **IANUARIE 2024**

#### **1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul deține, un teren situat parțial în extravilanul municipiului Deva. Terenul are o suprafață totală de 2.116,00 mp și este înscris în CF 76485, număr cadastral 76485 și următoarele categorii de folosință: intravilan arabil = 783 mp, intravilan curți construcții = 210 mp și extravilan arabil = 1.123 mp.

Accesul pe parcela se face din str. Granitului aflat în partea de sud a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască o locuință cu regimul de înălțime P+E.

Terenul se învecinează astfel:

- La nord cu Josan Tiberiu
- La est cu Maris Sanda
- La sud cu Aleea Granitului
- La vest cu Craciun Felician

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 11/12.01.2024 emis 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 valabilitatea cu HCL nr. 438/2015 modificată cu HCL nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018, terenul este parțial în extravilan.

### **1.3.Surse de documentare**

• *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*. Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG pentru municipiul 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*.

Au fost elaborate studiu topografic, studiu pedologic 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:

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

- 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
    - OMI nr 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
    - OMI nr 84/2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc;
  - 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 de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P-118/1999;
    - 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 în ultimul timp a început să se dezvolte și să se construiască locuințe individuale. Terenurile din vecinătatea amplasamentului sunt libere de construcții. Accesul la acest teren este direct din str. Granitului.

Integrarea în zonă se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de construcții locale, precum și prin amenajările exterioare.

Tendența de dezvoltare a zonei este cu locuințe individuale.

Zona este atractivă datorită peisajului și este în curs de dezvoltare.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- *Terenul* este situat într-o zonă puțin populată.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren este parțial în extravilanul municipiului Deva. Zona are potențial de dezvoltare urban.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În zona nu există elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.



## **2.4.Circulația**

*Aspecte critice privind circulația.* Accesul pe parcelă se face din strada Granitului, care este modernizată.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

*Principalele caracteristici funcționale.* Zona este preponderent de locuire.

*Relaționări între funcțiuni.* Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări între funcțiunea de locuire și alte funcțiuni.

*Gradul de ocupare a terenului.* Pe amplasament se află o casă de vacanță din lemn cu suprafața de 55 mp, cu regimul de înălțime P+M și un garaj cu suprafața construită de 22 mp. Terenul este împrejmuțit.

*Asigurarea cu servicii a zonei.* Pe strada Granitului exista rețea de energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare.

*Asigurarea cu spații verzi.* Terenul are categoria de folosință arabil și curți construcții.

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

*Principalele disfuncționalități.*

- Lipsa trotuarelor și a zonelor verzi adiacente drumului;
- Lipsa rețelei de gaze naturale;

## **2.6. Probleme de mediu**

*Relația cadru natural-cadru construit.* Amplasamentul este într-o zonă cu elemente de cadru natural care pot fi 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 zona 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 zona se afla rețeaua de energie electrică, rețeaua de canalizare și alimentare cu apă, iar cea de alimentare cu gaze naturale trebuie extinsă.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă pe amplasament.

Pentru alimentarea cu apă, locuința va fi racordată la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea ca fi racordată la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea se va face printr-o centrală termică cu combustibil solid.

## **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 a rezultat necesitatea amenajării terenului prin sistematizare pe verticală.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

În conformitate cu PUG, amplasamentul este parțial în extravilan, dar nu sunt reglementări pentru această zonă.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente de cadru natural care să poată fi puse în valoare.

Amplasamentul se află parțial în extravilanul municipiului Deva, având categoria de folosință arabil și curți construcții. Punerea în valoare a elementelor de cadru natural se va face prin:

- Amenajarea curții pentru a facilita accesul;
- Adaptarea unui stil arhitectural specific construcțiilor urbane, respectiv finisaje exterioare cu materiale adecvate, precum și sarpanta cu pantă de minim 60% și învelitoare cu țiglă ceramică;

### **3.4. Modernizarea circulației.**

*Organizarea circulației.* Drumul din care se face accesul pe parcela este str. Granitului.

Prin proiect se propune amenajarea drumului de categoria III, de 6 m lățime cu trotuar de 1 m pe ambele sensuri și zonă verde de 0,5 m, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 16/2006.

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

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă cu locuință P+E;
- 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.

Înălțimea maximă a locuinței la coama va fi de 10,00 m.

## BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoricia de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	77,00	3,63	247.00	11.67
2.	Alei carosabile si pietonale	689,00	32,56	876.35	41.43
3.	Zone verzi	-	-	943.86	44.60
4.	Teren destinat amenajarii drumului	-	-	48.79	2.30
5.	Arabil	1.350,00	63,81	-	-
	<b>Total</b>	<b>2.116,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2,116,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent: 3.63 %  
propus: 11.67%

CUT existent: 0,05  
propus : 0,21

**POT maxim admis: 35%**

**CUT maxim admis: 0,70**

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă.* Alimentarea cu apă a locuinței se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.
- *Canalizarea menajeră* va fi racordată la rețeaua existentă în zonă;
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua publica de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Agentul termic* pentru încălzire se va face printr-o centrală termică pe combustibil solid și apă caldă menajeră va fi asigurat de un boiler electric;
- *Gunoii menajer* va fi colectat în pubele ecologice și va fi preluat de societatea de salubritate



care activează în zonă;

### **3.7. Protecția mediului**

Activitatea de locuire nu produce deșeuri care să influențeze negativ mediul. În curte sunt suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

Toate lucrările necesare realizării investiției vor fi suportate de beneficiar, atât pentru construirea locuinței, cât și pentru asigurarea utilităților.

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

## **4. CONCLUZII**

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

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

**Coordonator RUR,  
arh. Armășescu Dumitru**

h. 