



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ
- Amplasament: Sat BÂRCEA MICA, F.N., Jud Hunedoara
- Beneficiar: MUZUR IOAN și MUZUR ANA MARIA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : Octombrie 2022

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin un teren in extravilanul Satului Bârcea Mica, F.N. Terenul are o suprafata de 1460,00,00 mp si este inscris in CF 79697, numar cadastral 79697 si categoria de folosinta a terenului este arabil.

Accesul pe parcela de teren se va face din drumul de acees existent pe latura de nord-est a terenului.

Pe acest teren, beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta familiala cu regimul de inaltime P, o anexa pe parter , imprejmuirea terenului pe toate laturile si se sa racordeze la toate utilitatile existente in zona.

Parcela de teren se invecineaza cu: la nord-vest cu domeniul public (Raul Cerna), iar la nord-est , sud-est si sud-vest cu Muzur Ioan (beneficiarul documentatiei).

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 378 din 08.08.2022 emis de catre Primaria Municipiului Deva.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinatia stabilita conform PUG: Conform PUG aprobat cu prin HCL 223/1999 , HCL 438/2015, modificat prin prin HCL nr.111/2016, modificat prin HCL 490/2018, este teren etravilan.

Pentru trecerea terenului din extravilan in intravilan si o abordare cat mai buna urbanistica a zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal.

Folosinta actuala a imobilului este teren arabil extravilan.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG Municipiul Deva, sat Barcea Mica, 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 pedologic, studiu geotehnic si solutia de racordare la reseaua electrica.

- *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 in care se propune amplasarea locuintei este pe maulul Raului Cerna, in apropierea satului Barcea Mica. Acesta zona este atractiva deoarece se afla in vecinatatea municipiilor Deva si Hunedoara. Terenul este liber de constructii, iar in apropiere nu se afla nici o constructie. Accesul la acest teren este unul amenajat, avand latimea carosabila de 6,98 m, iar in apropierea terenului exista reseaua de energie electrica si de gaze naturale.

Integrarea in zona se va face prin preluarea elementelor arhitecturale specifice a materialelor de constructii locale, precum si prin amenajarile exterioare.

Tendinta de dezvoltare a zonei este cu constructii de locuit si case de vacanta.

Zona este atractiva datorita faptului ca este in apropierea celor doua municipii (Deva si Hunedoara).

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul* este situat intr-o zona putin populata.
- *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in extravilanul municipiului Deva, sat Barcea Mica. Zona are potential de dezvoltare locuibil.

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. Accesul pe parcela se face indirect din drumul comunal 123, intre amplasamentul studiat si drum se afla parcela de teren cu id79698 teren aceluia beneficiar.

Drumul comunal este amenajat cu partea carosabila de 6,98 m cu doua benzi de circulatie. Acest drum se afla la nord-est de parcela de teren studiat, drum care face legatura intre soseaua Hunedoara-Deva si Barcea Mica.

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 este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona exista retea de energie electrica si retea de gaze naturale.

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 retelei de canalizare;
- Lipsa aleilor pietonale;
- Terenul studiat este inundabil;

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.

Deoarece amplasamentul este inundabil, premergator demararii lucrarilor de investitii propuse, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 49 alineatul 2, este obligatorie solicitarea si obtinerea avizului de amplasament in vederea scoaterii de sub inundabilitate a amplasamentului in discutie.

Se va respecta zona de protectie a lucrarii de aparare impotriva inundatiilor, de min. 4 m spre incinta aparata, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 40, anexa nr. 2 – privind zonele de protectie. Pe aceasta zona de protectie se interzice amplasarea oricarei constructii definitive (inclusiv imprejmuire).

Conform legii apelor nr. 107/1996, art. 40, anexa nr. 2, d) Lațimea zonei de protecție de-a lungul digurilor este de 4,00 m.

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 exista retea retea de energie electrica, apa menajera și gaze naturale.

Alimentarea locuintei cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in zona. Solutia definitiva va fi data de catre Enel.

Alimentarea cu apa se va face de la rețeaua publică existentă în zonă.

Canalizarea menajeră va deversa intr-un bazin etans vidanjabil.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă in zona.

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 Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG In conformitate cu PUG, amplasamentul este in extravilan, dar nu sunt reglementari pentru aceasta zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite, locul unde va fi amplasata locuinta si anexa este relativ drept si nu necesita lucrari de sistematizare a terenului. Zona este fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulatiei. Organizarea circulatiei. Drumul comunal 123 din care se face accesul pe parcela (acces indirect deoarece intre parcela studiata si DC123 se afla parcela cu id79698 fiind a aceluia beneficiar). Starea drumului actual este un drum cu latimea carosabila a acestuia de 6,98 m.

A fost luată in calcul o modernizare a străzii cu alei carosabile pe sens de 3,50 m, zona verde de 1,00 m, alei pietonale de 2,00 m și pistă de biciclete de 1,50 m.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta P
- anexa gospodareasca P
- imprejmuire teren;
- 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 locuintei la coama va fi de 7,00 m sau la streasina de 5,00m de la cota 0.

Inaltimea maxima a anexei la coama va fi de 7,00 m sau la streasina de 5,00m de la cota 0

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	349,00	23,90
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	300,00	20,55
3.	Zone verzi amenajate	-	-	811,00	55,55
4.	Teren arabil	1.460,00	100,00	-	-
	Total	1.460,00	100,00	1.460,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,90 %

CUT existent =0,00 propus = 0,239
POT maxim = 30,00 %
CUT maxim = 1,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei se va face de la reseaua existentă in zona.
- *Canalizarea menajera* –se va racorda la bazinul etans vidanjabil propus pe amplasament.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta in zona. Solutia finala va fi stabilita de Enel;
- *Alimentarea cu gaze naturale.* – Se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in zona; Solutia va fi stabilita de Delgaz.
- *Agentul termic pentru incalzire se va face printr-o centrala termica pe combustibil solid-lemne.*
- *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 locuire 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.
Se propune pe domeniul public reamenajarea drumului si dezvoltarea acestuia cu zone verzi, alei pietonale si piste de biciclete.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren care sa completeze zona de locuit.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru