



Proiect nr. 344/2021
LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE
SI RACORDURI LA UTILITATI
FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**
- Amplasament: **loc. Deva, jud. Hunedoara, str. Granitului, nr. 9**
- Beneficiar: **MUSTE NICOLAE GABRIEL**
MUSTE CARMEN MARIA
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborarii : **NOIEMBRIE 2021**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin, un teren in extravilanul localitatii Deva. Terenul are o suprafata de 700,00 mp si este inregistrat in CF 77762, numar cadastral 77762 si categoria de folosinta a terenului este arabil.

Accesul pe parcela se face din str. Granitului aflat in partea de vest a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta individuala cu regimul de inaltime P si o anexa cu regimul de inaltime P.

Terenul se invecineaza astfel:

- La nord cu Kelemen Monica
- La sud cu Bartis Elisabeta
- La vest cu str. Granitului

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.322/13.07.2021 emis de catre Primaria Municipiului Deva.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei* . Destinatia stabilita conform PUG.

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea cu HCL nr. 438/2015 modificata cu HCL nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018, terenul este in extravilan.

1.3.Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru municipiul Deva, 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 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 Romaniei ;

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) Probleme de igiena, sanatate, 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 intr-o zona in care in ultimul timp a inceput sa se dezvolte si sa se construiasca locuinte individuale. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren este direct din strada Granitului.

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 locuinte individuale.

Zona este atractiva datorita peisajului , dar din cauza lipsei retelelor edilitare, zona nu se dezvolta foarte repede.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul* este situat intr-o zona putin populata, situata in partea de vest a municipiului.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in extravilanul municipiului Deva. Zona are potential de dezvoltare. Legatura cu zona centrala se face prin str. I. Vulcan.

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 din strada Granitului, care este modernizata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent de locuire.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari si alte functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de constructii. Terenul nu este imprejmuit si nici sistematizat pe verticala.

Asigurarea cu servicii a zonei. La strada Granitului exista retea de energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare.

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, de minim 2,00 mp/locuitor.

Principalele disfunctionalitati.

- Lipsa trotuarelor si a zonelor verzi adiacente drumului;
- Lipsa retelei de gaze naturale;

2.6. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este intr-o zona cu elemente de cadru natural care pot fi 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 numai reseaua de energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, iar reseaua de gaze naturale lipseste din aceasta zona.

Pentru alimentarea cu energie electrica va fi intocmit un proiect de specialitate.

Pentru alimentarea cu apa, locuinta va fi racordata la reseaua existenta in zona.

Canalizarea va fi racordata la reseaua urbana existenta in zona.

Incalzirea se va face printr-o cenrala termica cu combustibil solid.

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterea publica 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

Din studiul topografic a rezultat necesitatea amenajarii terenului prin sistematizare pe verticala.

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

In zona nu exista elemente de cadru natural care sa poata fi puse in valoare.

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Deva, avand categoria de folosinta arabil.

Punerea in valoare a acestor elemente de cadru natural se va face prin:

- Amenajarea curtii pentru a facilita accesul;
- Adaptarea unui stil arhitectural specific constructiilor urbane, respectiv finisaje exterioare cu materiale adecvate, precum si sarpanta cu pante de minim 60% si invelitoare cu tigla ceramica;
- Imprejmuire cu materiale usoare si inaltime redusa.

3.4. Modernizarea circulatiei.

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

Prin proiect se propune amenajarea drumului de categoria III, de 6 m latime cu trotuar si zone verzi pe ambele sensuri, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 16/2006.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta P si anexa P;
- piscina
- zona cu accesul auto;
- 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 10,00m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorie de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	138,00	19,71
2.	Alei carosabile si pietonale	-	-	78,53	11,21
3.	Zone verzi	-	-	426,03	60,88
4.	Teren care va fi cedat	-	-	57,44	8,20
5.	Teren arabil	700,00	100,00	-	-
	Total	700,00	100,00	700,00	100,00

POT existent: 0,00 %

CUT existent: 0,00

propus: 19,71 %

propus : 0,197

POT maxim admis: 35%

CUT maxim admis: 0,70

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei va fi racordata la reseaua urbana existenta in zona
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la reseaua urbana, existenta in zona
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta pe str. Granitului.
- *Agentul termic* pentru incalzire se va face printr-o centrala termica pe combustibil solid si apa calda menajera va fi asigurat de un boiler electric;
- *Gunoitul 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 negative 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.

Toate lucrarile necesare realizarii investitiei vor fi suportate de beneficiar, atat pentru construirea locuintei, anexei si piscinei, cat si pentru asigurarea utilitatilor.

Amenajarea trotuarelor se va face de administratia locala, corelat cu dezvoltarea zonei de locuinte individuale si alte investitii de utilitate publica.

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

