



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ**
- Amplasament: **mun. Deva, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 45**
- Beneficiar: **PANTA ALIN IOSIF și PANTA LAURA**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **MAI 2022**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarii dețin, un teren în intravilanul municipiului Deva. Terenul are o suprafață de 540 mp și este înscris în CF 78568, număr cadastral 78568 și categoria de folosință a terenului este neproductiv.

Accesul pe parcela se face din str. Pictor Nicolae Grigorescu aflată în partea de est a parcelei de teren.

Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască o locuință individuală cu regimul de înălțime P+M și o anexă cu regimul de înălțime P.

Terenul se învecineaza astfel:

- la NORD cu Catona Robert si Catona Milieva Iuditha
- la SUD cu Giura Olivia Adriana si Giura Viorel
- la VEST cu SC CONDOR
- la EST cu str. Pictor Nicolae Grigorescu.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.55 din 21.02.2022 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 imobilul este situat în UTR 13, subzona funcțională I13, subzona cu construcții administrative; subzona unităților industriale; unde funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă întreprinderile industriale. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei. Reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale: Conform HCL 494/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii 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 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. Pictor Nicolae Grigorescu.

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 locuințe individuale.

2.2. Încadrarea în localitate

• *Terenul* este situat într-o zonă puțin populată, situată în partea de nord-est a localității.

• *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este în intravilanul localității Deva. Zona are potențial de dezvoltare. Legătura cu zona centrală se face prin str. Pictor Nicolae Grigorescu.

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 parcela se face din str. Pictor Nicolae Grigorescu, care este modernizată și are prospect de stradă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent pentru întreprinderi industriale.

Relaționări între funcțiuni. În zonă sunt construcții cu funcțiunea de locuință existentă. Unitățile industriale existente sunt dezafectate. Din acest motiv nu există incompatibilitate între funcțiunea de locuire și cea industrială.

Gradul de ocupare a terenului. Amplasamentul este liber de construcții. Terenul este parțial împrejmuit și sistematizat pe verticală.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețea de energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare.

Asigurarea cu spații verzi. Terenul are categoria de folosință arabil.

Terenul va fi amenajat cu spații verzi astfel încât să fie asigurat necesarul de zone verzi, de minim 2,00 mp/locuitor.

Principalele disfuncționalități.

- Accesul este restricționat parțial de proprietatea vecină
- Lipsa unui profil de drum cu zone verzi

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 zonă 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 zonă se află rețele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

2.8. Opțiuni ale populației

Din dezbateră publică 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 în intravilan, 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 afla în intravilanul localității Deva, având categoria de folosință nereproductiv.

Punerea în valoare a acestor elemente 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 sarpantă în două ape și învelitoare cu țiglă ceramică;
- Împrejmuire cu materiale ușoare și înălțime redusă.

3.4. Modernizarea circulației.

Organizarea circulației. Drumul din care se face accesul pe parcela este str. Pictor Nicolae Grigorescu.

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

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă cu locuința P+M;
- zonă cu anexa;
- 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.

Înălțimea maximă a anexei la coamă va fi de 5,00 m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	168,00	31,11
2.	Alei carosabile si pietonale	-	-	179,11	33,17
3.	Zone verzi	-	-	192,89	35,72
4.	Teren neproductiv	540,00	100,00	-	-
	Total	540,00	100,00	540,00	100,00

POT existent: 0,00 %

CUT existent: 0,00

propus: 31,11 %

propus : 0,51

POT minim = 5%

POT maxim admis: 35%

CUT minim = 0,10

CUT maxim admis: 0,60

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă.* Alimentarea cu apă a locuinței se va face de la rețeaua existentă în zonă.

- *Canalizarea menajeră* se va racorda de la rețeaua existentă în zonă..
- *Alimentarea cu energie electrică.* Se va face din rețeaua existentă în zonă.
- *Agentul termic* pentru încălzire se va obține de la o centrală pe combustibil solid.
- *Alimentarea cu apă caldă* se va face de la 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 de locuințe individuale și alte investitii 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**

