



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: **LOCUIŢĂ ŞI FILIGORIE**
- Amplasament: **Bârcea Mică, str. Dealului, nr. 23A, jud. Hunedoara**
- Beneficiar: **CHERECHES LUISA MARIA ŞI CHERECHES CLAUDIU MARIUS**
- Proiectant general: **S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**
- Data elaborării : **decembrie 2022**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine in proprietate un teren in extravilanul localitatii Bârcea Mică, str. Dealului, nr. 23A, jud. Hunedoara. Terenul are o suprafata de 1025 mp si este inregistrat in CF 79147, numar cadastral 79147. Terenul este accesibil din strada Dealului.

Pe teren există o anexă gospodărească cu suprafața de 20 mp. Beneficiarul dorește sa construiască o locuință cu regim de înălțime P+M și o filigorie cu regim de înălțime P.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. /05.05.2022 de catre Primăria Municipiului Deva

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilan. Folosinta actuala a imobilului este arabil. Terenul fiind in extravilan nu are functiune aprobata prin PUG.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Nu sunt studii elaborate anterior prezentului PUZ.

- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.* Au fost elaborate studiul geotehnic și soluțiile de racordare la rețelele 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 .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei.* Terenul în care se propune amplasarea locuinței, este într-o zona cu terenuri folosite în scopuri agricole. În ultimul timp în zonă au fost construite locuințe. Accesul la acest teren se face din str. Dealului.

2.2. Incadrarea in localitate

- *Terenul este relativ plan și nu sunt necesare lucrări de sistematizare.*

- *Relationarea zonei cu localitatea.* In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista o serie de terenuri agricole sau cu constructii de locuinte.

În aceste conditii nu sunt probleme deosebite de integrare a obiectivului în cadrul construit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu exista elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

2.4.Circulatia

Aspecte critice privind circulatia. Amplasamentul este situat langa str. Dealului , drum cu 2 benzi, deci accesul se face usor, fara a fi necesare lucrări de modernizare a căilor de circulație existente. Se propune doar realizarea unui trotuar pe ambele laturi ale drumului si zone verzi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricolă.

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

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament este construită o anexă agricolă, cu suprafața de 20 mp.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale.

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

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

Principalele disfuncționalități.

Lipsa trotuarelor.

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. – 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 există rețele de apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale. Gunoiul menajer va fi colectat în puștele și va fi preluat de societatea de salubritate care activează în raza localității.

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 Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. Prevederi ale PUG Terenul fiind în extravilan nu are funcțiune aprobată prin PUG.

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.

3.4. Modernizarea circulației. Organizarea circulației. Amplasamentul este accesibil din str. Dealului. Pe parcelă sunt organizate alei de circulație carosabile.

Se propune realizarea de trotuar pe ambele laturi ale străzii.

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

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zona cu locuință, cu regim de înălțime parter și mansardă și filigoria, cu regim de înălțime parter
- zona cu accesul auto (din str. Dealului)
- zone verzi amenajate

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

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosință	Existent		Propus	
		Suprafață	%	Suprafață	%
1.	Construcții	20,00	1,95	93,29	9,10
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	24,22	2,36
3.	Alei pietonale	-	-	74,81	7,30
4.	Zone verzi amenajate	-	-	832,68	81,24
5.	Total	1025	100,00	1025	100,00

POT existent: 1,95%

POT maxim 35,00%

propus: 9,10%

CUT existent: 0,02

CUT maxim 1,00

propus: 0,16

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.
- *Canalizarea.* Prin racordarea la rețelele existente în zonă.

- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera* Încălzirea va fi asigurată de un termoșemineu iar apa caldă menajeră 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. Protectia mediului

Activitatea propusa prin proiect nu produce noxe care sa afecteze mediul.

Gunoii menajer va fi preluat de societatea de salubritate care activează în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu sunt necesare investiții din fonduri publice pentru asigurarea utilităților. Întreaga investiție se realizează din fonduri proprii.

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

Nu sunt necesare schimbari privind proprietatea asupra terenului.

4. CONCLUZII

Deoarece zona a început să se dezvolte ca și zonă de locuire, prin realizarea acestei investitii se completează fondul construit din zonă.

Dupa aprobarea acestui PUZ, reglementarile stabilite vor fi preluate in PUG care este in curs de elaborare.

Coordonator RUR

arh. Armasescu Dumitru

