

S.C. Minicasa Prest. S.R.L.  
Pr. Nr. 914-Casa de vacanta si imprejmuire.  
Faza: P.U.Z.

## Memoriu de prezentare

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Casa de vacanta si imprejmuire.  
Beneficiar: Cheregi Lorena Ioana.  
Proiectant general: S.C. Minicasa Prest S.R.L.– p-ța Victoriei, nr.2, clădirea  
IPH; cam 116, Deva, jud. Hunedoara.  
Data elaborării: iulie 2021.

#### 1.2. Obiectivul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program.

Prin PUG terenul este intravilan, cu categoria de folosinta arabil, imobilul este situat in UTR 5, Lmup5, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Imobilul (teren) situat in intravilan este proprietate privată persoana fizica Cheregi Lorena Ioana .

Prin exprimarea intenției beneficiarului de a construi o casa de vacanta cu regim de înaltime P+M si imprejmuire, necesita sistematizarea terenului cu suprafata de 864 mp.

Prin sistematizarea zonei studiate se creează posibilitatea dezvoltării în timp a unei zone din intravilanul munic. Deva.

Prin această propunere se răspunde unei cerințe concrete de dezvoltare a unei zone de locuire în extremitatea sud vestică a munic. Deva.

#### Surse de documentare:

- PATJ 411/2008 – aprobat prin hotărârea CJ Hunedoara – nr. 149 / 1998, faza PUG, aprobată prin HCL Deva nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin prin HCL nr. 438/ 2015 modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.
- Regulament general de urbanism HGR 525/1996.
- Ridicare topografică Stereo 70.

### 2. Stadiul actual al dezvoltării

#### 2.1. Evoluția zonei

În zonă se găsesc terenuri agricole și pășuni situate în apropierea zonei studiate.

Prin cumpărarea sau moștenirea terenurilor din zonă, noii proprietari doresc să construiască case de locuit, anexe ale acestora și case de vacanțe.

Prin aceste elemente zona are potențial de dezvoltare rezidențială.

#### 2.2 Încadrarea în localitate.

Perimetrul propus este situat în extremitatea sud vestică a localității Deva.

Accesul se face din drum local nemodernizat, str prelungire 1 Mai.

Zona dispune de posibilități de racordare la rețeaua de distribuție a energiei electrice prin extinderea acestora.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural.

Zona beneficiază de un cadru natural cu pantă ascendentă.

Clima zonei este adecvată atât vara cât și în sezonul rece, terenul de fundare este normal, admițând o presiune de cca.2 kg / cmp.

Zona nu are riscuri naturale.

### 2.4 Circulația

Accesul la porțiunea de teren cuprinsă în PUZ , teren intravilan, se face din drum local, str. prelungire 1 Mai, nemodernizat în zona amplasamentului.

### 2.5 Ocuparea terenurilor.

Construcțiile se vor amplasa pe o parcelă, cu front la drum de 20,17 m. și pe o adâncime de cca. 27,01.ml.

Regimul de înălțime propus este P+M.

În apropierea zonei studiate este linie electrică aeriană.

Alte rețele utilitare nu sunt în zonă.

### 2.6 Principalele disfuncționalități sunt :

- teren nesistematizat –
- Drum nemodernizat în dreptul zonei studiate.
- Lipsă rețele de apă, canal, gaz metan.

## 7 Echipare edilitară.

### 2.7.1 Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului propus există o conductă de apă cu diametrul de 250 mm, care poate fi luat în considerare în asigurarea apei potabile .

### 2.7.2 Canalizarea apelor

În zonă nu sunt conducte de canalizare pentru preluarea apelor menajere și a celor pluviale. Cea mai apropiată conductă de canalizare se află la aproximativ 360 m, în curtea căminului de nefamiliști.

Scurgerea apelor pluviale au fost preluate de-a lungul timpului printr-o vale de pe marginea drumului, care în prezent este ocupată de diferite construcții

### 2.7.3 Alimentarea cu căldură

În zona studiată nu există sistem centralizat de alimentare cu căldură.

### 2.7.4 Liniile de alimentare cu energie electrică

În zona amplasamentului nu sunt rețele electrice de 0.4 kv pentru distribuția energiei electrice. La aproximativ de 250 m există un panou cu blocuri de măsură și protecție , de unde sunt alimentate cu energie electrică construcțiile din zonă.

Furnizorul utilității prin avizul său de amplasament nu a indicat nici un punct de racordare la liniile electrice existente.

### 2.7.5 Telecomunicații

În zona amplasamentului nu sunt rețele de telefonie fixă .

### 2.7.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaze naturale. Capătul de conductă al rețelei de gaz presiune redusă care poate fi luat în considerare se află aproximativ la 200 m.

## 2.8 Probleme de mediu.

Terenul este situat în partea sud – vestică a munic. Deva și nu crează probleme care să afecteze mediul.

## 2.9 Opțiuni ale populației.

Populația munic. Deva este interesată în dezvoltarea acestei zone de locuit cu funcțiuni complementare și case de vacanțe. În această zonă mai sunt existente construcții cu funcțiunea de locuire.

Proiectantul consideră oportune și fundamentate solicitările beneficiarului.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Teren intravilan, arabil, cu acces existent, în zonă cu potențial de dezvoltare, cu cadru natural adecvat.

### 3.2 Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul nu este situat în zonă cu restricții, sit arheologic, iar în zonă nu au fost descoperite vestigii arheologice.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural.

Fiind situat în zonă cu vegetație de câmpie, cadrul natural este deosebit de frumos, propice pentru locuințe, case de vacanță și anexe agricole.

### 3.4 Organizarea circulației:

Circulația în zonă nu se modifică. Accesul la porțiunea de teren din zona studiată se face pe drumul local existent, prelungire strada 1 Mai, nemodernizată

### 3.5 Regimul de aliniere:

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI VA FI P+M, CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNISA 6,50 M., cu pivniță.

Terenul sistematizat fiind cu pantă, se propune situarea construcției cu o retragere de 21,40 m. de la limita nordică a proprietății.

Se stabilește aliniamentul construcțiilor în zonă la 21,40 m de la limita nordică a proprietății.

### 3.6 Zonificarea funcțională, bilanț și indici urbanistici.

#### Bilanț teritorial

	existent		propus	
	mp.	%	mp.	%
Total zonă studiată	864,00	100,00	846,00	100,00
Din care				
- zonă de circulație	--	--	324,00	38,30
- zonă de construcții	--	--	72,07	8,52
- teren liber de construcții	864,00	100,00	449,93	53,18

$$POT = 72,07 \times 100 : 864,00 = 8,52\% \quad CUT = 136,14 : 864,00 = 0,16$$

Indicatorii pot fi modificați prin adaptare la teren a DTAC, fără a se depăși valorile maxime prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

### 3.7 Dezvoltarea echipării edilitare :

#### 3.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă al obiectului proiectat se va face din conducta stadală existentă la aproximativ la 13 m de drumul privat propus. La intersecția drumului privat cu drumul public (Preungire strada 1 Mai) se amplasează

căminul cu apometru. Conducta de apă între căminul cu apometru și casa de vacanță în lungime de 146 m va fi al beneficiarului..

### 3.7.2 Canalizarea apelor

Cea mai apropiată conductă de canalizare se află la aproximativ 360 m, în curtea căminului de nefamiliști. Prin avizul de oportunitate este specificat că obiectivul proiectat va fi legat la rețelele de utilitate publică, iar toate costurile vor fi suportate de investitor.

În acest sens beneficiarul prezentei documentații, ar trebui să realizeze domeniul public Prelungire Strada 1 Mai o conductă de canalizare lungă de 160 m. Întru-cât această soluție este mult prea costisitor pentru beneficiarul documentației, s-a ales soluția montării pe parcela studiată al unui bazin etanș vidanjabil, al cărui tip și capacitate va fi stabilit în faza următoare de proiectare.

Apele metorice vor fi infiltrate în sol.

### 3.7.3 Alimentarea cu căldură

Obiectivul proiectat va fi încălzit cu centrală termică proprie pe lemne, iar prepararea apei calde menajeră se va face în boiler bitermic, racordat la 2 panouri solare și la cazanul de încălzire centrală.

### 3.7.4 Alimentarea cu energie electrică

Prin avizul de amplasament eliberat de E – Distribuție Banat nu este indicat posibilitatea asigurării energiei electrice. Modul de alimentare cu energie electrică al obiectivului proiectat îl va stabili furnizorul energiei electrice pe baza chestionarului energetic. Prin prezenta documentație se propune montarea unui BMP pe panul aflată la 250 m de casă de vacanță, din care să alimenteze cu energia electrică obiectivul proiectat.

### 3.7.5 Telecomunicații

Locuința nu necesită racord de telefonie fixă. Se va utiliza telefonia mobilă.

### 3.7.6 Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu sunt rețele de gaze naturale, iar locuința poate funcționa și cu combustibil solid sau cu butelie de gaze lichefiate.

### 3.7.7 Probleme de mediu.

Prin construirea de locuinte și case de vacanță nu se produc efecte asupra mediului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face selectiv în europubelă, care se ridică periodic de unitatea de salubritate din munic. Deva.

Concluzii - măsuri în continuare .

La organizarea de șantier se realizează o Imprejmuire provizorie, iar după terminarea construcției va fi realizat împrejmuirea definitivă, lăsând liber zona de întoarcere al mașinilor de pompieri și de salubritate.

Prin PUZ se propune sistematizarea zonei în intravilanul munic. Deva.

Dezvoltările propuse sunt realizabile fără intervenții majore.

Având în vedere solicitările concrete pentru construire, propunerea este fezabilă.

Proiectantul propune aprobarea P.U.Z. în forma prezentată.

Întocmit:

arh. ILIȘIU EUGEN



ing. VIDRA IOAN