



**S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**  
*Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111*  
Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania  
Tel. 0254210927  
E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

Proiect nr. 120/2022  
P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,  
AMPLASARE PANOURI SOLARE ,  
IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE LAUTILITATI  
FAZA:PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, AMPLASARE PANOURI SOLARE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE LA UTILITATI
- Amplasament: PESTISU MARE;
- Beneficiar: ODAGIU DANIEL –CATALIN si ODAGIU OLIMPIA -MIHAELA
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : IUNIE 2022

#### **1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarii detin, un teren in intravilanul localitatii Pestisu Mare. Terenul are o suprafata de 1.230 mp si este inregistrat in CF 71787, numar cadastral 71787. Categoria de folosinta a terenului este altele.

Accesul pe parcela se face dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793) si neavand prospectul de strada.

Pe aceste teren, beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta familiala de tip „A FRAME” cu regimul de inaltime P+M si imprejmuirea terenului pe laturile neimprejmuite, si bransarea locuintei la reseaua de energie electrica.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.120/03.06.2022 emis de catre Primaria Municipiului Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinatia stabilita conform PUG: zona cu potential de dezvoltare agricol.

Conform reglementarilor din PUG si din Regulamentul local de urbanism sunt permise lucrari specific zonei cu potential de dezvoltare agricol.

Pentru schimbarea destinatiei zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal. Categoria de folosinta a terenului este altele.

#### **1.3.Surse de documentare**

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru localitatea Pestisu Mare si aprobate conform legii, studiul de inundabilitate, 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 de inundabilitate, studiu geotehnic 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 pe care se propune amplasarea locuintei este intr-o zona relativ importanta a comunei, in apropierea garii Pestisu Mare. Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt libere de constructii. Accesul la acest teren nu este unul amenajat.

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.

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 relativ importanta, deoarece se afla in apropierea orasului Hunedoara, intr-o zona linistita.
- *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in intravilanul localitatii Pestisu Mare. 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 dintr-un drum neamenajat (drum vicinal 2793). Acest drum are latimea in prezent de 3,73 m – 4,41 m.

## **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 CF71787 este liber de constructii.  
*Asigurarea cu servicii a zonei.* In zona exista gara localitatii Pestisu Mare.  
*Asigurarea cu spatii verzi.* Terenul are categoria de folosinta altele.  
Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

*Principalele disfunctionalitati.*

- Lipsa unui drum amenajat;
- Lipsa retelei de apa curenta;
- Lipsa retelei de gaze naturale;
- Lipsa retelei de canalizare;

## **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.* – Riscul de inundabilitate, dar pentru a evita acest risc, cota parterului va fi la o cota semnificativ superioara, respectiv 213,70 m, aceasta cota este data prin avizul de la Apele Romane.

*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, la aproximativ 180 de metrii.

Pentru alimentarea cu energie electrica se va solutiona astfel: se va extinde reseaua electrica pana la amplasamentele studiate.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de alimentare cu apa.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de canalizare.

In zona amplasamentului studiat nu se afla reseaua de gaze naturale.

## **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** Din studiul de inundabilitate au rezultat urmatoarele obligatii:

- Beneficiarul are obligatia sa anunte S.G.A. Hunedoara inceperea lucrarilor;
- In cazul in care vor interveni schimbari de solutie fata de documentatia in baza careia s-a emis prezentul aviz, este necesara notificarea acestui fapt catre SGA Hunedoara si modificarea avizului sau emiterea unui aviz nou, dupa caz;
- In cazul in care, in zona apar fenomene neprevazute, S.G.A. Hunedoara nu isi asuma responsabilitati; realizarea investitiei se face pe responsabilitatea beneficiarului, conform declaratiei notariale anexate;
- Este strict interzisa evacuarea apelor uzate de orice fel, precum si a deseurilor rezultate in urma realizarii constructiilor, in cursurile de apa din zona, sau pe malurile acestora;
- In cazul in care in zona se vor finaliza lucrarile de executie a retelelor hidroedilitare (alimentare cu apa + canalizare ), obiectivul se va racorda obligatoriu la acestea, cu acceptul proprietarului retelelor;
- Lucrarile de sistematizare ale terenului (**TERENUL DIN JURUL CONSTRUCTIILOR VA FI SISTEMATIZAT LA O COTA SUPERIOARA COTEI 213,50, COTA PARDOSLII VA FI SITUATA LA COTA EGALA SAU SUPERIOARA COTEI DE 213,70, IAR BAZINELE ETANSE VIDANJABILE VOR AVEA COTELE COSURILOR DE ACCES SUPERIOARE COTEI DE 213,50**);

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

**3.3. Valorificarea cadrului natural** Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite si fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

**3.4. Modernizarea circulatiei. Organizarea circulatiei.** Drumul din care se face accesul este un drum nemodernizat (drum vicinal 2793), neasfaltat si latimea lui este de aproximativ 3,73 m – 4,41 m.

Se poate amenaja pe domeniul public o strada de categoria IV cu patrua carosabila de 6,00 m si un trotuar cu latimea de 1,00 m. Acest drum va fi amenajat de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta P+M;
- 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 10,00 m.

#### **BILANT TERITORIAL CF 71787**

| Nr. Crt. | Categoria de folosinta     | Existent  |        | Propus    |        |
|----------|----------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
|          |                            | Suprafata | %      | Suprafata | %      |
| 1.       | Constructii                | -         | -      | 105,00    | 8,54   |
| 2.       | Alei carosabile, pietonale | -         | -      | 115,00    | 9,35   |
| 3.       | Zone verzi                 | -         | -      | 1.010,00  | 82,11  |
| 4.       | Teren altele               | 1.230,00  | 100,00 | -         | -      |
|          | Total                      | 1.230,00  | 100,00 | 1.230,00  | 100,00 |

POT existent =0,00%    propus= 8,54 %

CUT existent =0,00    propus =0,17

POT minim admis 8%

CUT minim admis 0,08

POT maxim admis 30%

CUT maxim admis 0,60



### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei se va face dintr-o fantana.
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la o fosa septica vidanjabila propusa pe teren.
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la rețeaua publica de joasa tensiune existenta, in conformitate cu solutia stabilita de ENEL;
- *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;
- *Gunoarul menajer* va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona;

Bransarea locuintelor la rețelele edilitare se va face in urmatoarea etapa a proiectului. Dupa apropierea Planului Urbanistic Zonal si obtinerea Autorizatiei de construire.

### **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. Pentru accesarea la terenuri este necesara modernizarea strazii, iar aceasta investitie a drumului va fi facuta de primaria municipiului Hunedoara, dar fara sa fie vreun termen preconizat.

## **4.CONCLUZII**

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare o parcela de teren care completeza zona de locuit existenta si dezvoltarea acestui cartier.

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

Coordonator RUR,  
arh.Armasescu Dumitru

