



Proiect 111/2022  
Construire locuinta familiala, filigorie, garaj,  
imprejmuire teren si racorduri la utilitati  
FAZA:PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

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

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,FILIGORIE, GARAJ, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI LAUTILITATI
- Amplasament: CALAN- Sat OHABA STREIULUI F.N.
- Beneficiar: BACIU DIANA si MITROFAN VALENTIN
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : Februarie 2022

#### **1.2 Obiectul PUZ**

• *Solicitari ale temei program.* Beneficirii detin un teren in extravilanul localitatii Calan Sat Ohaba streiului, F.N. Terenul are o suprafata de 5.697,00 mp si este inscris in CF 64547, numar cadastral 64547 si categoria de folosinta a terenului este arabil.

Accesul pe parcela se face din drumul judetean 668 A, drum amenajat dar care nu are trotuar.

Pe acest teren, beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta familiala cu regimul de inaltime P+1E, o filigorie cu regimul de inaltime P, garaj cu regimul de inaltime P, imprejmuirea terenului pe toate laturile si sa racordeze la toate utilitatile existente in zona.

Parcela de teren se invecineaza cu: la nord cu domeniu public (DJ668 A), la vest cu Pruteanu Gabriela, la est cu Bodea Ion si Bodea Olitia si la sud cu Ocolisan Ioan.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 09 din 11.02.2022 emis de catre Primaria Orasului Calan.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei.* Destinatia stabilita conform PUG: Conform PUG aprobat cu prin HCL 49/27.12.1999 prelungit prin HCL nr.899/29.11.2018 este teren extravilan.

Pentru trecerea terenului din extravilan in intravilan, schimbarea de destinatie a terenului si o abordare cat mai buna urbanistica a zonei este necesar un Plan Urbanistic Zonal. Folosinta actuala a imobilului este teren arabil extravilan.

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

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Oras Calan – Sat Ohaba Streiului, si aprobate conform legii, 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:

- 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 ;
- 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;
- Probleme de protectia mediului
  - OUG 195/2005 privind protectia mediului, completata si modificata;
  - HG 1076/2004 (evaluarea de mediu pentru planuri si programe);
- 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;
- 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;
- Acte normative, reglementari tehnice
- 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. Terenul din partea de est este liber de constructii, iar pe terenul din partea de vest se afla o locuinta familiala cu regim de inaltime P+1E si o anexa cu regimul de inaltime P. Accesul la acest teren este unul amenajat, avand latimea carosabila de 6,10 m, iar in apropierea terenului exista toate retelele edilitare.

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 si case de vacanta.

Zona este atractiva datorita peisajului, (in partea de sud fiind muntii Retezat), dar si datorita faptului ca este o zona linistita si exista retele edilitare.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

- *Terenul este situat intr-o zona putin populata.*
- *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in extravilanul Orasului Calan, sat Ohaba Striului. 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 din drumul judetean 668A, un drum amenajat cu partea carosabila de 6,10 m cu doua benzi de circulatie. Acest drum se aflat la nord de parcela de teren studiata, acest drum leaga orasul Calan de satul Chitid.

## **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 este liber de constructii. Terenul este imprejmuit pe partea de vest (imprejmuirea fiind a Pruteanu Gabriela).

*Asigurarea cu servicii a zonei.* In zona exista retea de energie electrica, retea de gaze naturale, retea de apa si retea de canalizare menajera.

*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.

*Principalele disfunctionalitati.*

- Extinderea retelelor edilitare pana la limita de proprietate (extinderea este de aproximativ 50 de metri)
- Lipsa unei rigole pentru scurgerea si preluarea apelor pluviale;
- Lipsa unui trotuar;

## **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.* – 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 sunt toate retelele edilitare: retea de energie electrica, retea de gaze naturale, retea de apa potabila si retea de canalizare menajera.

Pentru alimentarea locuintei la toate retelele edilitare se va face prin racordarea la retea publica existenta in zona. Solutia definitiva va fi data de catre Enel, Delgaz si Apaprod.

Incalzirea se va face printr-o centrala termica pe gaz.

## **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** Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

**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** Amplasamentul este intr-o zona fara forme de relief deosebite, terenul studiat este relativ drept si nu necesita lucrari de sistematizare a terenului. Zona este fara alte elemente de cadru natural care sa poata fi valorificate prin acest proiect.

**3.4. Modernizarea circulatiei.***Organizarea circulatiei* .Drumul judetean 668A din care se face accesul pe parcela este un drum modernizat cu latimea carosabila a acestuia de 6,10 m.

Se propune pe domeniul public amenajarea unei rigoli de scurgere si preluare a apelor pluviale, aceasta va avea latimea de aproximativ 0,70 m si va avea o forma trapezoidala, iar tot pe domeniul public se propune si amenajarea unui trotuar cu latimea de 1,00 m. Beneficiarul se va retrage cu imprejmuirea dinspre strada in aliniament cu imprejmuirea vecinului din partea de vest. Beneficiarul acestui proiect va ceda o fasie de teren de aproximativ 35 de mp pentru o eventuala modernizare a drumului rigola si un trotuar.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta P+1E;
- zona cu filigorie P;
- zona cu garaj si accesul auto;
- imprejmuire teren;
- 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.

Inaltimile maxime a locuintei la coama va fi de 10,00 m sau la streasina de 8,00 m de la cota 0.

Inaltimile maxime a firigoriei si a garajului la coama va fi de 7,00 m sau la streasina de 5,00m de la cota 0.

#### **BILANT TERITORIAL**

Nr. Crt.	Categoricia de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	230,00	4,05
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	550,00	9,65
3.	Zone verzi amenajate	-	-	4.882,00	85,69
4.	Teren cedat pentru amenajarea trotuarului	-	-	35,00	0,61
5.	Teren arabil	5.697,00	100,00	-	-
	<b>Total</b>	<b>5.697,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5.697,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent =0,00% propus= 4,05 %

CUT existent =0,00 propus = 0,065

POT maxim = 30,00 %

CUT maxim = 0,60

#### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei se va face printr-un racord la reseaua existenta in zona amplasamentului. Solutia finala va fi stabilita de Apaprod;
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la reseaua publica existenta in zona amplasamentului. Solutia finala va fi stabilita de Apaprod;
- *Alimentarea cu energie electrica.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de joasa tensiune existenta in zona. Solutia finala va fi stabilita de Enel;
- *Alimentarea cu gaze naturale.* Se va face prin racordarea la reseaua publica de gaze naturale existenta in zona. Solutia finala va fi stabilita de Delgaz;
- *Agentul termic pentru incalzire se va face printr-o centrala termica pe gaz si apa calda menajera* va fi asigurat de un boiler electric;
- *Gunoiul 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 negativ 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.

Se propune pe domeniul public amenajarea unei rigoli de scurgere si preluare a apelor pluviale si amenajarea unui trotuar, iar aceasta investitie o va face primaria orasului Calan.

### **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

