



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
- Amplasament: **sat Popești, comuna Cârjiți, jud. Hunedoara,**
- Beneficiar: **BĂLICI CLAUDIA**
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2022**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarul deține, un teren în extravilanul localității Popești. Terenul are o suprafață de 1.465,00 mp și este înscris în CF 62665, număr cadastral 62665 și categoria de folosință a terenului este arabil.

Accesul pe parcela se face din DJ708E aflat în partea de sud a parcelei de teren.

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

Terenul se învecinează astfel:

- la NORD cu DOGA GABRIEL
- la SUD cu DJ708E
- la VEST cu FURDUI ADRIAN și FURDUI DANIELA
- la EST cu SC ZOL ERWANDY SRL.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.43 din 01.02.2022 emis de către Consiliul Județean Hunedoara.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei .* Destinația stabilită conform PUG.
Conform PUG aprobat cu HCL nr. 36/2018 terenul este în extravilan.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru comuna Cârjiți, 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, studiu pedologic 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 și a anexei 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 DJ708E.

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.

Zona este atractivă datorită peisajului, dar din cauza lipsei rețelelor edilitare, zona nu se dezvoltă foarte repede.

2.2. Încadrarea în localitate

- *Terenul* este situat într-o zonă puțin populată, situată în partea de nord a localității.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este în extravilanul localității Popești. Zona are potențial de dezvoltare. Legătura cu zona centrală se face prin DJ708E.

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 DJ708E, care nu este modernizat și nu are prospect de stradă. Fiind un drum județean nu are zone verzi și trotuare necesare circulației pietonale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici funcționale. Zona este preponderent de locuire.

Relaționări între funcțiuni. Nu există alte funcțiuni în zonă și ca atare relaționări și alte funcțiuni.

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

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă nu 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.

- Lipsa trotuarelor și a zonelor verzi adiacente drumului;
- Lipsa rețelei de gaze naturale;
- Lipsa rețelei de energie electrică;
- Lipsa rețelei de alimentare cu apă și canalizare.

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

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor monta panouri fotovoltaice.

Pentru alimentarea cu apă, locuința va fi racordată la un puț forat existent.

Canalizarea va fi racordată la o fosa septica IMHOFF.

Încălzirea se va face printr-un termosemineu.

Alimentare cu apă caldă se va face de la un boiler electric.

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 extravilan, 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 extravilanul localității Popești, având categoria de folosință arabil.

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 rurale, 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 DJ 708 E.

Prin proiect se propune amenajarea unui trotuar, pe latura dinspre parcela de teren ce face obiectul PUZ.

3.5. Zonificarea funcțională. Reglementări, bilant 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.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	179,00	12,21
2.	Alei carosabile si pietonale	-	-	318,91	21,76
3.	Zone verzi	-	-	967,09	66,03
4.	Teren arabil	1.465,00	100,00	-	-
	Total	1.465,00	100,00	1.465,00	100,00

POT existent: 0,00 %

CUT existent: 0,00

propus: 12,21 %

propus : 0,190

POT maxim admis: 35%

CUT maxim admis: 0,70

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- *Alimentarea cu apă.* Alimentarea cu apă a locuinței va fi racordată la un puț forat existent.

- *Canalizarea* menajeră va fi racordată la fosăptică IMHOFF.
- *Alimentarea cu energie electrică*. Se va face cu panouri fotovoltaice.
- *Agentul termic* pentru încălzire și apă caldă se va face printr-o centrală termică pe combustibil solid.
- *Gunoierul 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 investiții 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**

