



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
- Amplasament: **sat Josani, comuna Peștișu Mic, jud. Hunedoara,**
- Beneficiar: **POJONI CRISTIAN**
POJONI LARISA
- Proiectant general: **S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2022**

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitări ale temei program.* Beneficiarii dețin, un teren în extravilanul localității Josani. Terenul are o suprafață de 400,00 mp și este înscris în CF 62377, număr cadastral 62377 și categoria de folosință a terenului este arabil.

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

Pe acest teren, beneficiarii doresc să construiască o locuință individuală cu regimul de înălțime P+1 E.

Terenul se învecinează astfel:

- la NORD cu DJ708E
- la SUD cu POJONI CRISTIAN și POJONI LARISA
- la VEST cu SARBU GHEORGHITA
- la EST cu SCROB OTILIA.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr.42 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. 5/2001 cu valabilitatea prelungită prin HCL al Consiliului Local Peștișu Mic nr.75/2018, terenul este în extravilan.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentații au fost studiate prevederile din PUG pentru comuna Peștișu Mic, 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 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 est a localității.
- *Relaționarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este în extravilanul localității Josani. 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, acesta fiind modernizat, dar neavând 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 cu locuințe individuale.

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 împrejmuț și nici sistematizat pe verticală.

Asigurarea cu servicii a zonei. În zonă nu există nici un fel de serviciu public.

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 rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale;
- drumul județean nu are prospect de stradă în intravilan cu două benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele sensuri.

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 are potențial turistic, prin vecinătatea cu schitul monahal „Sf. Nectarie”.

Potențialul turistic constă în elementele de peisaj. Zona este atractivă, deoarece este la cca. 18 km de municipiul Deva, este izolată, ferită de poluare și zgomot.

Aceste elemente au determinat numeroși investitori privați să își construiască case de vacanță în zona respectivă.

2.7. Echiparea edilitară

În zonă nu se află rețele de alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.

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-o centrală termică cu combustibil solid, iar alimentarea cu apă caldă se va face de la un boiler electric.

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

Din studiul topografic nu 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 Hărău, 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. Accesul pe parcela se va face din DJ 708E.

Prin proiect se propune modernizarea drumului județean, care nu are prospect de stradă în intravilan cu două benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele sensuri.

Pentru această modernizare nu este necesar ca administrația locală să achiziționeze suprafața de teren necesară de la proprietarii privați din zonă.

În planșa nr. 4 – proprietatea asupra terenurilor, este evidențiat necesarul de teren pentru modernizarea drumului, care este domeniul public UAT Peștișu Mic.

În incintă se propun parcaje pentru autoturisme. De asemenea se propun alei pietonale de acces.

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

Soluția propusă prin proiect prevede următoarele zone funcționale în incintă:

- zonă cu locuința P+1 E;
- zona cu accesul auto;
- zona 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 10,00m.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosință	Existent		Propus	
		Suprafața	%	Suprafața	%
1.	Construcții	-	-	80,00	20,00
2.	Alei carosabile și pietonale	-	-	112,66	28,16
3.	Zone verzi	-	-	207,34	51,84
4.	Teren arabil	400,00	100,00	-	-
	Total	400,00	100,00	400,00	100,00

POT existent: 0,00 %

CUT existent: 0,00

propus: 20,00 %

propus : 0,40

POT maxim admis: 30%

CUT maxim admis: 0,60

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 o fosă septică IMHOFF.
- *Alimentarea cu energie electrică.* Se va face prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.
- *Agentul termic* pentru încălzire se va face printr-o centrală termică pe combustibil solid.
- *Gunoiul 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.

Pentru amenajarea drumului județean, la prospectul de stradă, investitorul împreună cu Administrația locală vor stabili modul de realizare a acestei investiții.

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-ul comunei Peștișu Mic.

Coordonator RUR,
arh. Armășescu Dumitru

