



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. 58/2020
TRANSFORMARE ANEXA AGRICOLA IN LOCUINTA,
MANSARDARE, EXTINDERE SI IMPREJMUIRE
FAZA:PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: TRANSFORMARE ANEXA AGRICOLA IN LOCUINTA, MANSARDARE, EXTINDERE SI IMPREJMUIRE
- Amplasament: LOCALITATEA NALAT-VAD;
- Beneficiar: PREJBAN DOREL
- Proiectant general: S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
- Data elaborarii : IULIE 2020

1.2 Obiectul PUZ

• *Solicitari ale temei program.* Beneficiarul detine, un teren in extravilanul localitatii Nalat-vad. Terenul are o suprafata de 1.194,00 mp si este inregistrat in CF 65716, numar cadastral 65716 si categoria de folosinta a terenului este arabil.

Accesul pe parcela se face din drumul comunal 83.

Pe acest teren beneficiarul are construita o anexa agricola cu regimul de inaltime parter. Beneficiarul doreste sa se extinda prin amenajarea unui beci, a unei camere tehnice si doua terase. Acesta doreste sa si mansardeze constructia, sa imprejmuiasca terenul.

Terenul se invecineaza la sud cu Prejban Dorel, la nord cu Gavrilă Florin, iar la vest si est cu domeniul public.

Pentru elaborarea PUZ a fost emis Certificatul de urbanism nr. 40/30.06.2020 eliberat de catre Primaria Orasului Hateg.

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

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr 7688 din 1999, faza PUG, aprobata prin H.C.L. Hateg nr. 2 din 2001 cu valabilitatea prelungita prin H.C.L. 185/2018.

Pentru schimbarea destinatiei zonei si schimbarea destinatiei constructiei existente este necesar un Plan Urbanistic Zonal. Folosinta actuala a imobilului este teren arabil.

1.3.Surse de documentare

• *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.* Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru orasul Hateg 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 elaborat studiu topografic.

• *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

- Legea nr 766/1997 privind calitatea in constructii;
- 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

- GH nr 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii, instalatii si alte amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind prevenirea si stingerea 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 care face obiectul proiectului se afla intr-o zona cu terenuri predominant agricole. 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 de retelelor edilitare, zona nu se dezvolta.

2.2. Incadrarea in localitate

• *Terenul* este situat intr-o zona cu terenuri folosite in scopuri agricole.

• *Relationarea zonei cu localitatea.* Parcela de teren, este in extravilanul localitatii Hateg. 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 comunal 83 aflat la nord-est de parcela de teren, acest drum este in scris in domeniul public al UAT Hateg, iar acesta ne fiind unul modernizat.

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. Pe amplasamentul este construita o anexa gospodareasca cu regimul de inaltime parter.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista servicii.

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 disfuncționalități ale zonei:

- Lipsa rețelei de apă curentă;
- Lipsa rețelei de gaze naturale;
- Lipsa rețelei de canalizare;
- Lipsa unui drum modernizat;

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este într-o zonă fără elemente de cadru natural care să fie 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. Zonă nu are potențial balnear sau turistic.

2.7. Echiparea edilitară

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- Alimentare cu apă, dintr-o fântână existentă pe amplasament;
- Alimentarea cu energie electrică, din rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, anexa agricolă fiind alimentată cu energie electrică;
- Canalizarea se va face în soluții locale cu fosa septică vidanjabilă, existentă pe amplasament;
- Agentul termic pentru încălzire va fi produs de o centrală termică pe combustibil solid;
- Apa caldă va fi încălzită printr-un boiler electric;
- Gunoiul menajer va fi strans în puțurile ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activează în localitatea Nalat-vad;

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 Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

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 Amplasamentul este într-o zonă fără forme de relief deosebite și fără alte elemente de cadru natural care să poată fi valorificate prin acest proiect.

3.4. Modernizarea circulației.*Organizarea circulației* .Se propune o variantă de modernizare a DC 83 la proiectul de stradă categoria 3 cu două benzi de circulație și cu trotuar pe o singură parte.

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

Solutia propusa prin proiect prevede urmatoarele zone functionale in incinta:

- zona cu locuinta S+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 este de 10,00 m.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	123,00	10,30	203,00	17,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	452,00	37,85
3.	Zone verzi	-	-	539,00	45,15
4.	Teren arabil	1.071,00	89,70	-	-
	Total	1.194,00	100,00	1.194,00	100,00

POT existent =10,30% propus= 17,00 %
CUT existent =0,103 propus =0,30
POT MAXIM ADMIS=30%

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa.* Alimentarea cu apa a locuintei va fi racordata la fantana existenta;
- *Canalizarea menajera* va fi racordata la o fosa septica existenta;
- *Alimentarea cu energie electrica.* Anexa agricola este racordata cu energie electrica;
- *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;
- *Gunoii 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 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.

4. CONCLUZII

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii, care pune in valoare un teren care sa completeze zona de locuit existenta.

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

Coordonator RUR,
arh. Armasescu Dumitru



