

Proiectant general:



AGG Arhitectura S.R.L.

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com



Proiect nr. 32/2023

Titlu proiect:

**P.U.Z. - „PARCELARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE”**

Beneficiar:

ZEN PRODCOM SRL SI SECO EXPRESS SRL

Adresa beneficiar:

str. Nicolae Grigorescu nr. 1, mun. Deva, jud. HD
sat Santandrei nr. 1C, UAT Simeria, jud. HD

Adresa amplasament:

CF 61639, Simeria, judetul Hunedoara
(zona intre Santandreri si Barcea Mare)

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

Borderou

A. Piese scrise

1. Memoriu tehnic explicativ

B. Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan reglementari urbanistice

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

MEMORIU EXPLICATIV

pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru elaborare
P.U.Z. - „PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului: **„PARCELARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE” - Faza PUZ**

Amplasamentul: **CF 61639, Simeria, judetul Hunedoara
(zona intre Santandrerii si Barcea Mare)**

Titularul investitiei : **ZEN PRODCOM SRL SI SECO EXPRESS SRL**
str. Nicolae Grigorescu nr. 1, mun. Deva, jud. HD
sat Santandrei nr. 1C, UAT Simeria, jud.

Beneficiarul investitiei: **ZEN PRODCOM SRL SI SECO EXPRESS SRL**

Elaborarea studiului:
Proiectant general: **S.C. AGG Arhitectura S.R.L.**
Str. Plevnei, nr.22, Oras Simeria, judetul Hunedoara
arh. Graur Andrei

Data elaborarii: **03-2023**

1. Descrierea generala. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi**1.1. Descrierea generala**

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea, oportunitatea parcelarii terenului si amplasarii de locuinte unifamiliale, pe terenul proprietate privata al beneficiarului.

Obiectivul studiat se afla pe teritoriul administrativ extravilan al orasului Simeria, in zona dintre satele Santandrei si Barcea mare cu acces din drumul judetean 700.

Amplasamentul cuprinde o suprafata de teren de 17267 mp, cu folosinta arabil extravilan, conform extrasului de Carte Funciara nr. 61639, nr. cad. 61639, intabulare cu drept de proprietate, dobandit prin cumparare cota actuala 1/2 ZEN PRODCOM SRL si 1/2 SECO EXPRESS SRL, liber de sarcini.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 133 din 13.11.2023 emis de Primaria Orasului Simeria terenul se inscrie in extravilanul localitatii Santandrei, intr-o zona unde functiunea dominanta este locuirea cu functiunile complementare aferente.

1.2. Stadiul actual al dezvoltarii, echipare edilitara – situatie existenta

Terenul pe care se propune realizarea zonei rezidentiale apartine extravilanului Orasului Simeria si este situat in zona dintre satele Santandrei si Barcea Mare, cu acces din DJ700, iar destinatia stabilita este arabil extravilan conform PUG aprobat prin HCL nr. 45 din 11.11.1999, prelungit cu HCL nr. 169/2018.

In cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform legii - P.U.G., s-au facut deplasari pentru culegerea



de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând terenul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

Zona in studiu reprezinta una din directiile importante de dezvoltare a Orasului Simeria, avand in vedere politica urbana de dezvoltare a teritoriului enuntata in Planul de Amenajare a Teritoriului Inter-orasenesc Deva-Simeria-Hunedoara ce formeaza conurbatia „Corvina” prin ale carei prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. In relatie cu orasul, strategia de dezvoltare a fondului locuibil cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), la distanta suficienta de fluxul de circulatie carosabila pe care il reprezinta DN 7 si la limita perimetrului intravilan ce dispune de toate retelele edilitare, asigurandu-se conditiile pentru investitie ce se incadreaza in normele de igiena sanitara.

În prezent amplasamentul este liber de constructii si nu este imprejmuit. Terenul studiat nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu electricita, apă și canalizare sau gaze naturale, ele existand in imediata apropiere, pe partea opusa a DJ700.

1.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este caracterizat prin formațiunea deluroasă ce urcă în terase pe partea stângă a râului Mureș, aparținând masivului Poiana Ruscăi, constituit din șisturi cristaline cu o structura geologica complexă și fragmentare pronunțată.

Din punct de vedere topografic terenul are o diferența de nivel de la cota 203.41 până la cota 198.41, pe o lungime de 200 m, rezultand o pantă medie de 2.5%.

Încadrarea clădirilor de locuințe în prevederile normativului P100-1/2013, de protecție antiseismică se face după cum urmează:

- clasa de importanță IV
- zona seismică cu următoarele caracteristici : $a_g = 0,10g$; $T_c = 0,7$ sec.
- Clădirea este situată în zona climatică cu încărcările provenite din :
 - zăpadă 150daN/mp, conform CR1-1-3.2012
 - vânt 40daN/mp, conform CR1-1-4.2012.

1.4. Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

Parcelele propuse si accesese aferente vor fi impartite si vor avea suprafatele dupa cum urmeaza:

- Lot 1: Steren = 678,38 mp cu un front la strada de 23,39 m;
- Lot 2: Steren = 649,00 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 3: Steren = 668,22 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 4: Steren = 687,44 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 5: Steren = 706,66 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 6: Steren = 725,99 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 7: Steren = 745,61 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 8: Steren = 765,25 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 9: Steren = 784,89 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 10: Steren = 679,38 mp cu un front la strada de 19,02 m;
- Lot 11: Steren = 1042,59 mp cu un front la strada de 20,54 m;
- Lot 12: Steren = 784,89 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 13: Steren = 765,25 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 14: Steren = 745,61 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 15: Steren = 725,98 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 16: Steren = 706,34 mp cu un front la strada de 20,00 m;

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

- Lot 17: Steren = 686,70 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 18: Steren = 667,07 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 19: Steren = 647,43 mp cu un front la strada de 20,00 m;
- Lot 20: Steren = 863,67 mp cu un front la strada de 24,70 m;

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren arabil extravilan	17,267	100	0.00	0.00
Zona pt. Locuinte si functiuni complementare, din care:	0.00	0.00	14,726.35	85,00
Suprafata construire, max 35%:				
- Lot 1			237.43	35
- Lot 2			227.15	35
- Lot 3			233.87	35
- Lot 4			240.60	35
- Lot 5			247.33	35
- Lot 6			254.09	35
- Lot 7			260.96	35
- Lot 8			267.83	35
- Lot 9			274.71	35
- Lot 10			237.78	35
- Lot 11			364.90	35
- Lot 12			274.71	35
- Lot 13			267.83	35
- Lot 14			260.96	35
- Lot 15			254.09	35
- Lot 16			247.21	35
- Lot 17			240.34	35
- Lot 18			233.47	35
- Lot 19			226.60	35
- Lot 20			302.28	35
Zone verzi, plantatii			9,572.13	65
Drumuri si trotuare cu imbracaminti definitive	0.00	0.00	2244.16	13,00
Spatii verzi publice	0.00	0.00	296.49	2,00
TOTAL TEREN IN STUDIU	17,267	100	17,267	100

Locuintele propuse se vor alinia la front, cu o retragere de minim 2 m.

Vecinitati :

la nord - **proprietate privata – id 61638**
la sud - **proprietate privata neintabulata**
la est - **drum-DJ 700, extravilan Barcea Mare**
la vest - **vale(canal)**

Procentul de ocupare al terenului **POT max = 35 %**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT max = 1**

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

- platforme semicarosabile pe amplasament
- accesul catre teren se va realiza din DJ 700
- utilitatile se vor realiza prin bransare la retelele existente in zona sat Barcea

Mica

- se propun 4 locuri de parcare din care 1 pentru persoane cu dizabilitati

S-a urmărit realizarea confortului urban și a igienei locuirii prin orientarea construcțiilor ce corespunde normelor de însorire și iluminat natural, astfel este evitată orientarea dormitoarelor în direcția nord iar construcțiile nu vor depăși 10 m până la cornișă, iar distanța dintre ele nu va fi mai mică de 3,00 m.

Aleile carosabile de incintă propuse vor avea lățimea de 3,50 m, la care se adaugă trotuare, de 1,5 m, cu zone verzi în aliniament de 1,0 m.

La amplasarea construcțiilor s-a ținut seamă de păstrarea unei distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Se respectă astfel prevederile articolului 24 al H.G.525/96, prevederile Codului Civil și normele de protecție contra incendiilor.

Se va asigura conform art. 25/ H.G.525/96, anexa 4 - acces carosabil direct pentru parcela, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingerea incendiilor.

Pentru zona în studiu s-au prevăzut extinderi și bransamente pentru rețeaua de electricitate, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale asigurându-se astfel condițiile de locuire cerute de art. 14/H.G. 525/96.

Având în vedere necesitatea adoptării de soluții de echipare colectiva care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului se propune:

- alimentarea cu energie electrica ce presupune: racord și bransament, racord pentru iluminatul stradal; alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua stradala existenta
- realizarea instalațiilor interioare;
- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racord si bransament la rețeaua stradala existenta
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare pana la caminul propus pe amplasament si de acolo in rețeaua stradala existenta
- încălzirea imobilelor va fi realizată prin centrala termica proprie pe gaz sau centrala termica pe combustibil solid (lemn, peleti, etc.) sau sisteme de energie alternative – panouri solare/pompe de caldura;
- alimentarea cu gaze naturale - extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Deva.

Colectarea și depozitarea desurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectare de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul zonal. S-au prevăzut pentru fiecare parcela în parte platforme pentru deseuri biodegradabile și pentru colectare selectivă a deseurilor (sticla, hartie, plastic, metal)

Pentru imobile se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă sau cadre din B.A. în cazul obținerii unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de B.C.A. sau cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de 30°- 45° și învelitoare din țiglă ceramica sau tabla.

Construcțiile locuințelor se vor realiza cu infrastructura alcatuita din fundatii din beton, structura din zidarie portanta, samburi, centuri si plansee din beton armat, invelitoare din tigla ceramica sau tabla sustinuta de sarpanta din lemn cu descarcare pe

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

structura portanta. Vor fi finisate cu materiale de calitate, durabile, specifice imobilelor de locuinte urbane.

Locuinta va fi dotata cu instalatii interioare: sanitare - apa si canalizare; electrice - iluminat, prize si curenti slabi; instalatie de utilizare pentru centrala termica si bucatarie; instalatie interioara de incalzire; telecomunicatii - cablu.

Drumul (DJ700) spre terenul in studiu se prezinta cu imbracaminti de asfalt cu un profil auto corespunzator dar fara trotuare si zone verzi in aliniament amenajare necesitand modernizare si largire.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ordin M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole in reseaua de canalizare pluviala propusa.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie **costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.**

Etapizarea investitiei s-a realizat in corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investitiei	Denumirea actiunii sau a lucrărilor	Costuri în sarcina autorității publice locale	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ	-	Avize, studii topografice, geotehnice - Taxe operatiuni cadastrale - Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Oras Simeria si Consiliul Judetean Hunedoara se va elabora proiectul pentru Autorizarea executiei lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-	Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificari ale proiectului
Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de executie privind investitia de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de bransamente, alei carosabile/pietonale, zone verzi
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operatiuni cadastrale

Proiectant general:**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990
tel. 0724505519; e-mail: andreigraur@gmail.com

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunea propusă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații. Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se va asigura platforma pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreata, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Prin propunerea de dezvoltare a zonei de locuire se creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

Dezvoltarea zonei rezidențiale va însuma cele 10 principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe trei dintre acestea: integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională; adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung; coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regională și sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat. În propunerea de rezolvare a tramei stradale pentru parcela în studiu s-a urmărit continuitatea tramei propusă anterior prin P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal vor face parte integrantă din prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Simeria.

Intocmit:
arh. Graur Andrei



Sef proiect:
arh. Anca Botezan

