



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Plan Urbanistic Zonal **ZONA DE LOCUINTE - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**, localitatea Simeria Veche, f.n., județul Hunedoara

- Beneficiar – **GABRIEL OZON**
- proiectant faza PUZ sc ABSOLUT DESIGN srl – Deva, jud. Hunedoara, specialist cu drept de semnatura atestat RUR arh. dan Octavian Mihaila, categoriile D si E.
- data elaborarii – octombrie 2024

Obiectul lucrarii

Beneficiarul doreste construirea pe terenul proprietate, situat in intravilanul localitatii Simeria Veche, orasul Simeria, cu acces din drumul comunal DC 44, a unei locuinte individuale, impreuna cu anexele si amenajarile exterioare aferente:

- spatii pentru locuire – locuinta individuala cu regim de inaltime P + 1E ;
- spatii anexe locuirii (terasa exterioara deschisa si acoperita, anexa gospodareasca);
- dotari edilitare (racord la reseaua electrica, bransament apa, bazin etans vidanjabil si retea locala de canalizare) ;

Terenul pe care se propun lucrarile amintite are **suprafata de 1.610 mp**, si este proprietatea beneficiarului conform extrasului CF anexat. Parcela este adiacenta drumului comunal DC 44, in sudul localitatii Simeria Veche, la o distanta de cca. 0,76 km fata de centrul acesteia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei

Potrivit prevederilor din Regulamentul local de Urbanism al orasului Simeria – localitatea Simeria Veche:

- zona studiata are destinatia stabilita pentru IS – institutii si servicii;
- pentru schimbarea destinatiei terenului din IS in L (locuire), este necesar aprobarea in CL Simeria a unui Plan Urbanistic Zonal.

Incadrare in localitate

Amplasamentul în suprafață de **1.610 mp în acte / măsurată (CF 67276)** este situat în intravilanul localității Simeria Veche și are ca limite – domeniu public de interes local - drumul



comunal DC 44 la est, Raul Strei la vest si proprietati particulare pe restul laturilor. Accesul în zona amplasamentului se face pe drumul comunal DC 44 , inspre localitatea Totia, partea dreapta.

Zona studiata se afla la o distanta de aproximativ 0,76 km fata de centrul localitatii Simeria Veche inspre sud, la iesirea cartei localitatea Totia.

Categoria de folosință a terenului studiat conform extrasului de Carte Funciară este :

- arabil intravilan 103 mp ;
- Neproductiv intravilan 309 mp ;
- Pasune intravilan 1198 mp.

Conformația fizică a amplasamentului se prezintă sub forma unei suprafețe plane, cu o cota de referință medie de 197,75 m.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SITUAȚIA TERENURILOR	agricol			neagricol		TOTAL
	pășuni	fânațe	arabil	c-tii	drumuri	
EXTRAVILAN	0.00	3324.00	0.00	0.00	0.00	3324.00
INTRAVILAN	0.00	1668.00	0.00	0.00	0.00	1668.00
TOTAL	0.00	4992.00	0.00	0.00	0.00	4992.00
% DIN TOTAL	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00

CIRCULAȚIE

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Acces neamenajat la teren	Amenajarea accesului la amplasament din drumul comunal existent;

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Terenuri libere de constructii; Categorie de folosință conform CF 67276 – arabil, pasune, neproductiv	Rezolvarea funcțiilor propuse pe baza de PUZ

SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa zone verzi amenajate	Amenajarea de zone verzi, plantatii, perdele de protecție pe direcția predominantă a vânturilor

PROBLEME DE MEDIU

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Pluare fonica, noxe in timpul executiei obiectivului	Reducerea poluarii in timpul executiei, prin adoptarea unor metode si materiale nepoluante



ECHIPARE EDILITARA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa alimentarii cu energie electrica	Alimentarea cu energie electrica prin LES 0,4kV, din rețeaua LEA 0,4 kV;
lipsa alimentarii cu apa	Bransament la rețeaua de alimentare cu apa existenta;
Lipsa canalizarii menajere	Canalizarea apelor menajere uzate: pe termen scurt: toaleta ecologica pe termen lung: racordarea la sistemul centralizat
Lipsa canalizarii pluviale	Sistematizarea verticala a incintei propuse, crearea de canale de garda pentru preluarea apelor pluviale si evacuarea acestora in rigolele existente;

GOSPODARIRE COMUNALA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa platformelor gospodaresti	Amenajarea unei platforme gospodaresti in incinta;

Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a județului Hunedoara. Față de limitele UAT Simeria, terenul este situat aproape de extremitatea sudică a teritoriului administrativ.

Geografic, amplasamentul se găsește în culoarul de luncă al râului Strei, care reprezintă o subdiviziune geografică a zonei de luncă a râului Mureș.

Relieful este caracterizat de suprafețe plane mărginite de extremitățile Munților Șureanu la est și Poiana Ruscă la vest, cu altitudini cuprinse între 190 și 230 m.

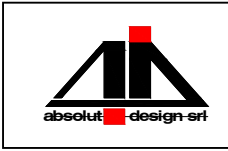
Amplasamentul studiat se situează în albia majoră a râului Strei, pe malul drept al acestuia, la o altitudine medie de 197,75 m.

Temperaturile medii anuale ale zonei se situează între 9 și 11°C, variația sezonieră a valorilor temperaturii fiind următoarea: -1 la -3°C (ianuarie), 10 la 11°C (aprilie), 20 la 21°C (iulie) și 11°C (octombrie), pentru ca amplitudinea termică anuală să oscileze între 22 și 23°C. În ceea ce privește umiditatea relativă a zonei, s-a ajuns la valoarea de 72-73 %, premisa pentru dezvoltarea unei vegetații relativ bogate.

În acord cu zonarea seismică a teritoriului României (SR-11100/1-1993), amplasamentul studiat este în zona seismică F, cu un coeficient $K_s = 0,08$, perioada de vârf $T_c = 0,7$ și intensitate seismică 6, pe scara MSK (Medvedev, Sponhauer, Karnic), ceea ce corespunde unei zone cu grad seismic scăzut.

Pânza freatică a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m.

Circulatia



În prezent, amplasamentul studiat are acces la o cale de circulație publică, respectiv drumul comunal DC 44 , inspre localitatea Totia, partea dreapta.

Ocuparea terenurilor

În prezent terenul pe care se va dezvolta investiția este liber de construcții, fiind încadrat, în Cartea Funciară CF 67276 Simeria Veche, la categoria de folosință „arabil, neproductiv si pasune”. Conform extraselor CF, regimul juridic al terenului este intravilan.

Echipare edilitara

Ca și echipare edilitară, în zona studiată există alimentare cu apa potabila pe conducta PIED 125mm si alimentare cu gaze naturale – retea de distributie OI 3”.

Probleme de mediu

Amplasamentul studiat se află la o distanță de cca. 4,415 km sud față de cea mai apropiata arie naturala protejată de importanță comunitară NATURA 2000 - PIEMONTUL MUNȚILOR METALIFERI - VINȚU cod ROSPA0139.

- situația actuală a terenului în studiu implică o posibilă intervenție pentru amenajările propuse.
- factori ce pot interveni în favoarea unei dezvoltări locale sunt: datele preliminare din studiul geotehnic în ceea ce privește condițiile de fundare, poziția față de intravilanul existent, posibilitatea conlucrării cu acesta, existența căilor de acces modernizate în zonă;

Situația actuală a terenului în studiu (curti - constructii) implică o imediată intervenție pentru valorificarea acestuia în ceea ce privește mobilarea urbana, amenajarea si intretinerea frontului stradal propus.

Optiuni

Investiția propusă reprezintă o dotare pentru locuire permanenta, ce poate deveni o sursă de venit pentru administrația locală, prin taxele și impozitele încasate.

În concluzie, se consideră oportună realizarea investiției, date fiind elementele potențial benefice prezentate.

Prin extinderea intravilanului localitatii Ruda cu functiuni de locuire se sustine ideea dezvoltarii localitatii, combinate cu oportunitatile create de o dezvoltare pe linia accesibilitatii cadrului natural si cultural al zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiului de fundamentare

In urma analizei asupra zonei studiate, se constata urmatoarele :

- potential ridicat in ceea ce priveste amplasarea functiunilor propuse, datorat pozitiei fata de zonele intravilane existente, pozitiei fizice si vecinatatii cailor de acces si retelelor edilitare existente;

- in relatia cu intravilanul invecinat, zona in studiu poate participa cu succes la interrelationarea intre acestea ;

- conformarea spatial – volumetrica va tine cont de amplasament si cadrul natural existent, se vor pune probleme de regim de inaltime, simbol, semnal, cap de perspectiva, vizibilitate ;



- ca impact asupra mediului, prin amenajarile propuse nu se vor inregistra efecte distructive fata de cadrul natural existent, se vor ameliora efectele produse de stadiul actual al dezvoltarii ;

Prevederi ale PUG

Potrivit prevederilor din Regulamentul local de Urbanism al orasului Simeria – localitatea Simeria Veche:

- zona studiata are destinatia stabilita pentru IS – institutii si servicii;
- pentru schimbarea destinatiei terenului din IS in L (locuire), este necesar aprobarea in CL Simeria a unui Plan Urbanistic Zonal.

Valorificarea cadrului natural

In relatia cu zonele invecinate, amplasamentul studiat se prezinta sub forma unei suprafete plane. Nu se intrevad probleme deosebite privind amplasarea si exploatarea viitoare a functiunilor propuse

Modernizarea circulatiei

Din punct de vedere al circulatiei auto, zona studiată este deservită de drumul comunal DC 44, drum modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică și cu un profil care satisface un trafic în condiții decente.

In ceea ce priveste realizarea si exploatarea functiunii propuse de locuire, aceasta prin dimensiune nu genereaza probleme suplimentare de trafic.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Având în vedere tema formulată de beneficiari, se propun lucrări de construire pentru “**CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**”:

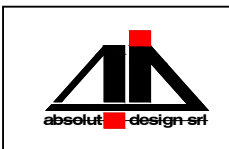
- Construire locuință cu regim de înălțime parter și un etaj;
- Construire si amplasare anexe gospodaresti ;
- Amenajări exterioare – accese auto și pietonale, amenajări peisagere, zone verzi.
- rezolvarea problemelor de echipare edilitară a locuinței propuse;

Se propune un aliniament al construcției la axul drumului comunal de 10,00 m pentru anexe si de 17,60 m pentru locuinta, pe lângă retragerile obligatorii față de limitele laterale, de minim 4,00 m. Se propune amplasarea locuintei in zona nordica a amplasamentului, orientata pentru satisfacerea conditiilor de insorire maxima.

Accesul pe amplasament se va face direct din drumul comunal DC 44, și se propune o minimă ocupare a terenului cu suprafețe de platforme carosabile și parcaje auto. Zona de dotări tehnico-edilitare din incintă (bazinul etanș vidanjabil - solutia pe termen scurt pentru evacuarea apelor uzate menajere) se propune a se amplasa la limita la strada a proprietății, cu păstrarea distanțelor minime de siguranță față de locuințe și alte construcții, precum și si cele impuse de Noul Cod Civil.

Împrejmuirea parcelei se propune a fi una transparentă pe trei laturi si opaca pe latura sudica, cu o inaltime maxima de 2,00 m, dublată pe interior de o plantație de arbuști ornamentali.

Propunerile constructive si functionale vor conlucra in mod direct intre ele, astfel incat sa fie satisfacute conditiile de functionare.

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (mp)	Procent din total	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan
CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE	0.00	0.00	150.00	9.32
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	0.00	0.00	150.00	9.32
PLATFORMA GOSPODAREASCA	0.00	0.00	6.00	0.37
DOTARI TEHNICO -EDILITARE	0.00	0.00	6.00	0.37
SPATII VERZI, PROTECTIE	0.00	0.00	1,298.00	80.62
TERENURI NEPRODUCTIVE	309.00	19.19	0.00	0.00
TERENURI AGRICOLE	1,301.00	80.81	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	1610.00		1610.00	

- Bilanțul teritorial de zonă a fost întocmit comparativ, existent-propus, din care rezultă proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.

- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Astfel, procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de 9,32%, dar nu mai mare de 35 % iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de 0,18 dar nu mai mare de 0,7.

Dezvoltarea echipării edilitare**ALIMENTAREA CU APĂ**

Se propune bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă de-a lungul drumului communal DC 44.

CANALIZARE

În aria funcțională de echipare edilitară se propune realizarea unei rețele locale de canalizare, cu deversare într-un bazin etans vidanjabil, cu posibilitatea racordării în viitor la sistemul centralizat al localității.

Apele meteorice de pe acoperisurile clădirilor vor fi colectate într-un bazin, pentru utilizarea ulterioară în activitățile de grădinarit.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică pe amplasament se face de la rețeaua publică, prin bransarea la rețeaua existentă de 0,4 kV. Pentru asigurarea amprentei minime de emisii de CO₂, pe acoperisurile înclinate cu orientare sudică, se propune un sistem fotovoltaic hibrid cu o capacitate de 10 kW.



TELECOMUNICAȚII

Telefonia mobilă se recepționează în condiții bune

ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Pentru alimentarea cu apa caldă menajeră și caldura, se vor adopta soluții moderne și eficiente - pompa de caldura aer – apa / sol - apa, în combinație cu un sistem de producere a apei calde menajere cu panouri solare.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile generate pe amplasament în timpul activităților de construire și exploatare vor fi depozitate selectiv, fiind colectate astfel :

- Deșeurile rezultate din construcții și organizarea de șantier se vor colecta în containere separate și vor fi valorificate periodic, la agenți specializați
- Deșeurile menajere solide se vor colecta în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată, în baza unui contract încheiat cu beneficiarul

Protectia mediului

Prin propunerile prezentate nu sunt afectate caracteristicile factorilor de mediu.

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă în sistem local precum și canalizarea apelor menajere uzate sunt în conformitate cu normele specifice în vigoare:

PROTECTIA SOLULUI

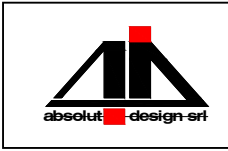
Lucrările din perioada de execuție nu vor afecta calitatea solului, intervențiile în teren constând în realizarea unor fundații continue din beton armat pe care vor sprijini construcțiile propuse.

PROTECTIA APELOR

Soluțiile locale de alimentare cu apă și canalizare nu afectează calitatea apelor subterane. Apele pluviale de pe amplasament sunt preluate de rigole stradale existente.

PROTECTIA AERULUI

Lucrările din perioada de execuție nu vor afecta calitatea aerului.



4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

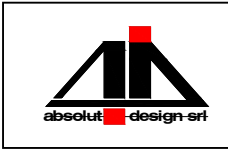
In concluzie, zona studiata capata un caracter special, o dezvoltare benefica in cadrul local, si nu numai, existent.

Principala interventie asupra terenului este realizarea componentelor principale ale programului de locuire, cu realizarea locuintei si a anexelor, zone de dotari specifice care sustin materializarea programului de dezvoltare ulterior, acela de a revitaliza zona in totalitate.

Toate lucrarile de proiectare si executie vor respecta normativele si prescriptiile tehnice in vigoare.

Solutia propusa are ca scop obtinerea unui ansamblu unitar, care sa deserveasca zona in mod corespunzator, obtinerea unui punct important in relatie cu dezvoltarile ulterioare legate de fondul construit.

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila



CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta resurselor. In cadrul prezentului plan, propunerile de urbanism au prevazut:

- crearea premiselor dezvoltarii ulterioare in ceea ce priveste mobilarea urbana a spatiului cu functiuni de locuire rurala traditionala, conform prevederilor din prezentul PUZ;
- gradul si procentul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat sunt POT maxim 35% si CUT maxim 0,7;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare in sistem centralizat individual;
- realizarea acceselor carosabile si pietonale;
- amenajarea de spatii verzi si perdele de protectie;
- masuri pentru diminuarea pana la eliminare a poluarii factorilor de mediu.

*** se creeaza premisele unor dezvoltari ulterioare in ceea ce priveste mobilarea urbana a spatiului cu functiuni specifice locuirii;**

*** posibilitatea conlucrării cu zona de intravilan existent la nivel de compatibilitate functionala.**

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care deriva din ele:

- planul urbanistic zonal se incadreaza in prevederile PUG Simeria, si reglementeaza crearea unei incinte pentru locuit in suprafata de cca. 0,161 ha.

*** prin realizarea obiectivelor propuse, se obtine o interrelationare intre functiuni, evenimente si actiuni viitoare. Ca si actiuni care deriva din cele propuse, se poate aminti o posibila dezvoltare pe linie socio - economica zonala.**

c) relevanta planului sau programului in / pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile:

- propunerile de urbanism creeaza un cadru pentru promovarea dezvoltarii durabile a localitatii, rezolvand nevoi actuale ale comunitatii, fara a compromite nevoile viitoare ale acesteia.

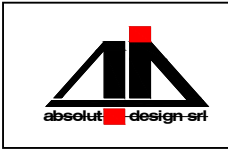
*** prin propunerile prezentate, se valorifica eficient terenul existent si i se da un caracter local specific, zona devenind un punct de interes local;**

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

*** nu exista probleme majore de mediu, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare;**

- lucrarile de **construire** a gospodariei traditionale, prin modul de conceptie si realizare, nu vor afecta factorii de mediu. Gradul de afectare a factorilor de mediu prin **functionarea** viitoarelor obiective va fi urmatorul:

- factorul de mediu aer este afectat in limitele admise;
- factorul de mediu apa este afectat in limitele admise;
- factorul de mediu sol – subsol este afectat in limitele admise;
- factorul de mediu asezari umane, este afectat in limitele admise.



e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

* **propunerile de alimentare cu apa potabila in sistem individual exprima relevanta pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu - planul si programul legate de gospodaria deșeurilor si de gospodaria apelor.**

* **se propun solutii moderne si eficiente pentru asigurarea energiei electrice si a incalzirii / racirii (sistem fotovoltaic hibrid cu capacitatea de 10 kW si pompa de caldura sol – apa / aer / apa).**

* **planul respecta legislatia nationala si normele europene, prin modul de implementare in situ a unei functiuni de locuire traditionala rurala.**

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

* **nu exista efecte distructive asupra mediului.**

* **efectele realizarii investitiei sunt ireversibile, prin scoaterea terenului din circuitul agricol (drumuri, alei, platforme, constructii), si se deruleaza pe termen lung.**

b) natura cumulativa a efectelor:

* **nu este cazul, efectele nu sunt cumulative.**

c) natura transfrontaliera a efectelor:

* **nu este cazul, datorita importantei reduse a obiectivului si a distantei considerabile fata de frontierele de stat ale Romaniei.**

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (datorita accidentelor):

* **nu este cazul.**

e) marimea spatiala a efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate):

* **nu este cazul, nu exista zone geografice si populatie afectata.**

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, data de:

(i) **caracteristicile natural special sau patrimoniul cultural;**

- **nu este cazul, intrucat nu exista restrictii instituite in zona, iar pentru demararea investitiei, amplasamentul este descarcat de sarcini arheologice prin studii de specialitate aferente prezentului PUZ.**

(ii) **depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**

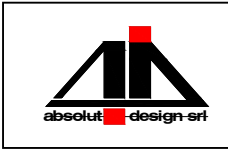
- **Nu este cazul;**

(iii) **folosirea terenului in mod intensiv;**

- **necesitatea pastrarii unui nivel de ocupare al terenului, corespunzator, asa cum reiese din bilantul teritorial aferent prezentului PUZ, respectiv **POT maxim 35% si CUT maxim 0,7.****

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:

Amplasamentul studiat se află la o distanță de cca. 4,415 km sud față de cea mai apropiata arie naturala protejata de importanta comunitara NATURA 2000 - **PIEMONTELE MUNTILOR METALIFERI - VINȚU cod ROSPA0139;**



** nu se inregistreaza efecte distructive asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international, intrucat amplasamentul studiat se afla la o distanta considerabila fata de limitele ariilor protejate.*

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila



**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
PLANUL URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

CATEGORII DE COSTURI

a. Costuri publice

Realizarea investiției nu necesită alocarea unor fonduri publice, toate lucrările prezumate urmând să se realizeze din fonduri private.

b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de execuție a obiectivului propus, beneficiarul va suporta în totalitate costurile necesare executării următoarelor lucrări :

- amenajare acces la teren;
- execuție construcții locuință;
- execuție construcții anexe;
- amenajările exterioare din incintă;
- echiparea edilitară a incintei.

nr.	denumirea actiunilor si a investitiilor propuse	responsabil finantare	termene de realizare
1.	schimbarea destinatiei terenului, dupa aprobarea PUZ prin HCL a orasului Simeria	beneficiar	2024
2.	obtinere autorizatie de construire	beneficiar	2025
3.	demarare lucrari de construire	beneficiar	2025
4.	echiparea edilitara a incintei	beneficiar	2025
5.	finalizare lucrari de construire	beneficiar	2026
6.	sistematizarea verticala a incintei, amenajari exterioare	beneficiar	2025
7.	intabularea in Cartea Funciara	beneficiar	2026

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila