

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

PUZ- SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ ÎN HALĂ ȘI EXTINDERE

Amplasament: loc. Simeria, str. Păcii, nr. 12, CF nr. 63126, jud. Hunedoara

Beneficiar: **S.C. ITALCER FOTOCERAMICA S.R.L.**

Proiectant General: **S.C. CONICFORM STUDIO S.R.L.**

Proiect: 93/2024

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei - program

La solicitarea beneficiarului SC Italcer Fotoceramica SRL, reprezentata prin Costabile Raffaele, se elaboreaza prezenta documentatie, faza PUZ, in vederea reglementarii functionale a imobilului intabulat in CF nr. 63126 - Simeria, pentru: **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ ÎN HALĂ ȘI EXTINDERE**

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul face parte din intravilanul localitatii Simeria.

Conform RLU aferent PUG-ului aprobat, imobilul face parte din UTR nr. 6, zona rezidentiala cu cladiri mici de tip urban (ZLM-u).

Pentru zona amplasamentului studiat nu au mai fost intocmite si alte documentatii de urbanism sau programe de dezvoltare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Prezenta documentatie are la baza:

- tema de proiectare;
- Certificatul de Urbanism 137 din 21.11.2023 eliberat de Primaria Oraşului Simeria;
- masuratorile si datele culese direct de pe teren;
- documentatia topografica;
- studiul geotehnic;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Datorita suprafetei mici studiate, nu au fost necesare studii de fundamentare.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor:

- Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al MLPAT, privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a altor documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001.

1.3.3. Date statistice - Nu exista.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domeniul de dezvoltare urbanistica a zonei

In prezent, nu exista proiecte de dezvoltare urbanistica a zonei, dar implementarea prezentului PUZ poate genera restructurarea urbanistica si modernizarea intregii zone.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul studiat, este situat pe strada Pacii, nr.12. Aceasta zona nu este deloc dezvoltata.

In prezent, pe teren exista o constructie cu o suprafata construita la sol de 131 mp, cu functiune de garaj.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona amplasamentului studiat este una predominant rezidentiala, ocupata de locuinte in gospodarii individuale, modernizate in mica masura, modul de locuire pastrand un caracter urban.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Datorita pozitiei bune pe care o are amplasamentul, atat din punct de vedere al traficului si circulatiei, cat si din punct de vedere urbanistic pentru functiunea propusa, implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal poate sa genereze restructurarea urbanistica si modernizarea intregii zone.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona amplasamentului studiat este situata in intravilanul localității Simeria.

Terenul studiat are o suprafata de 510 mp, este intabulat in CF nr. 63126-Simeria si este delimitat astfel:

- la nord – proprietăți private;
- la sud - proprietăți private;
- la vest – pârâu ;
- la est – drum.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general...

Pozitia amplasamentului asigura accesibilitatea la retelele edilitare bine dezvoltate in zona, de asemenea si la institutii publice si servicii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Exista drum de acces in partea de sud-est a parcelei.

Din punct de vedere topografic terenul propriu-zis este plan si nu prezinta declivități.

Pe teren nu exista constructii sau activitati generatoare de poluare a solului si nu exista plantatii controlate si nici vegetatie dezvoltata haotic.

2.4. CIRCULATIA

Exista drum de acces in partea de sud-est a parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona amplasamentului studiat este o zona de locuinte individuale si functiuni complementare. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este scazut raportat la pozitia acesteia. Fondul construit este amestecat atat din punct de vedere al vechimii, cat si din punct de vedere al volumetriei, finisajelor si a starii acestuia.

Datorita locuirii de tip semiurban, spatiile verzi sunt asigurate, dar la nivel calitativ inferior din punct de vedere urbanistic.

In zona studziata nu exista riscuri naturale si nici in zonele vecine.

2.6. CHIPARE EDILITARA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Amplasamentul beneficiaza de retele edilitare: alimentare cu apa potabila, de canalizare menajera si pluviala, de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu gaze naturale sau de telecomunicatii.

2.6.2. Principalele disfunctionalitati

Principala posibila disfunctionalitate ar putea fi vechimea retelelor existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Relatia cadru natural - cadru construit este de tip semiurban, curtile si gradinile constructiilor fiind plantate cu pomi fructiferi, cu loturi de legume si amenajari pentru cresterea animalelor.

In prezent si in viitorul apropiat, necesitatea asigurarii de terenuri pregatite pentru dezvoltarea in acord cu functiunile urbane este in continua crestere si tinand cont si de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si suprafetele rezervate spatiilor verzi.

Prin prezentul PUZ, se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt identificate riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau vecinatati.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4. Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica ca autoritate locala cu rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu si sustinuta de catre Consiliul Judetean Hunedoara ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin intermediul anunturilor publice in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

Punctul de vedere al elaboratorului:

- initiativa realizarii obiectivului de investitii solicitat de beneficiar poate constitui un punct de plecare pentru restructurarea urbanistica a zonei de intrare in localitate;
- implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal se armonizeaza cu tendinta zonei de a moderniza peisajul actualmente semiurban, cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza situatiei existente, se pot extrage urmatoarele:

- teritoriul ce urmeaza a fi reglementat cuprinde doar imobilul intabulat in CF nr. 63126;
- categoria functionala propusa este de Schimbare de destinatie din anexa in hala si extindere;
- perioada de valabilitate a PUZ-ului se va stabili prin Hotarare de Consiliu Local al orasului Simeria potrivit art. 56, alin. (4) din legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat este situat in intravilanul orasului Simeria, este intabulat in CF nr. 63126, are suprafata de 510 mp, iar folosinta actuala a terenului conform extrasului CF este de curti constructii 415 mp si arabil 95 mp.

Conform RLU aferent PUG-ului aprobat, imobilul face parte din UTR nr. 6, zona rezidentiala cu cladiri mici de tip urban (ZLM-u).

Utilizari premise: locuinte individuale, modernizari si reparatii la cladiri existente, constructii si amenajari necesare functiunilor complementare locuintelor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata are caracter semiurban. Pe teren nu există plantatii înalte care să impună problema menținerii lor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezenta documentatie nu se intervine in organizarea circulatiei principale.

Vor fi respectate caile de interventie pentru autospecialele echipelor de pompieri si prevederile Normativului P 118/1998.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea principală a amplasamentului studiat va fi:

- **Schimbare de destinatie din anexa in hala si extindere.**

Funcțiunea propusa reprezinta o interventie urbanistica in zona din care face parte amplasamentul. Aceasta interventie este justificata in vederea adaptarii spațiului existent la noile cerințe și nevoi ale beneficiarului.

Suprafața terenului, însumând 510 metri pătrați, va fi optimizată pentru a găzdui o hală modernizată și extinsă, cu un regim de înălțime P și P+1. Hala va avea o structură metalică cu panouri sandwich.

Construcția existentă va beneficia pe de o parte de o extindere în regim de înălțime P cu o suprafață construită de 39.48 mp, iar pe de altă parte de o extindere în regim de înălțime P+1 cu o suprafață construită de 37.44 mp.

Proiectul urmărește să ofere un spațiu modern, funcțional și eficient, adaptat cerințelor beneficiarului.

Indicatorii propusi pentru intregul teren studiat:

Bilanț teritorial existent CF 63126

Suprafață teren - 510 mp
Suprafață construită – 131 mp
Suprafață desfășurată – 131 mp
Regim de înălțime: P

POT existent 25.68%
CUT existent 0.25

Bilanț teritorial propunere CF 63126

Suprafață teren - 510 mp
Suprafață construită – 207.92 mp
Suprafață desfășurată – 245.36 mp

Suprafață construită extindere P – 39.48 mp
Suprafață desfășurată extindere – 39.48 mp

Suprafață construită extindere P+1 – 37.44 mp
Suprafață desfășurată extindere P+1 – 74.88 mp

Regim de înălțime: P+1

POT propus 40.76 %
CUT propus 0.48

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de apă potabilă, în funcție de avizul administratorului rețelilor de apă. Conductele de bransament se vor realiza din teava de polietilena de înaltă densitate (PEHD), montate îngropat, într-un pat de nisip, cu folie de avertizare.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

Apele uzate menajere provenite de la obiectivul propus vor fi colectate de o rețea proprie de canalizare menajera și evacuate în rețeaua de canalizare menajera prin pompare. Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2005).

Apele pluviale vor fi colectate de o rețea proprie de canalizare pluvială și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială tot prin pompare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de energie electrică, în funcție de avizul administratorului rețelilor de energie electrică.

Toate aceste lucrări se vor proiecta de către un proiectant de specialitate autorizat și se vor realiza de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicații

Zona este echipată cu rețele de telecomunicații, iar obiectivul se va bransa la aceste rețele pe baza de cerere.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Obiectivul propus se va racorda și la această rețea, în funcție de avizul administratorului rețelilor de gaze naturale.

Bransamentul se va realiza îngropat conform unui proiect întocmit de către un proiectant de specialitate autorizat.

Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

-diminuarea până la eliminare a surselor de poluare - nu este cazul, obiectivul nefiind generator de emisii, deversări sau alte tipuri de poluare;

- prevenirea producerii riscurilor naturale - nu este cazul;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, obiectivul se va racorda la retelele municipale de canalizare pluviala si menajera;
- depozitarea controlata a deseurilor - deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in containere etanse, pe categorii de deseuri, pe platforme special amenajate si vor fi evacuate prin serviciul municipal de salubritate;
- recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi - nu este cazul;
- organizarea sistemelor de spatii verzi - nu este cazul
- protejarea bunurilor de patrimoniu - nu este cazul;
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - nu este cazul;
- valorificarea potentialului turistic si balnear - nu este cazul;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore - nu face obiectul prezentei documentatii.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Funcțiunea propusa pentru amplasamentul studiat:

- **Schimbare de destinatie din anexa in hala si extindere.**

In zona obiectivului studiat au fost identificate uramtoarele tipuri de proprietati:

- terenuri din proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al orasului Simeria

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul avizarii Planului Urbanistic Zonal:

- **Schimbare de destinatie din anexa in hala si extindere -**

-inscrierea amenajarii si dezvoltarii propuse a zonei in prevederile PUG

Documentatia a fost intocmita in scopul modificarii prevederilor PUG privind functiunea terenului studiat.

-categorii principale de interventie, care sa sustina programul de dezvoltare

Investitia propusa este un punct de plecare pentru modernizarea urbanistica a zonei.

-prioritati de interventie

Nu e cazul.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:

Propunerea avansata in prezenta documetatie a fost generata de:

-necesitatea folosirii cat mai eficiente a terenului in functie de nevoile beneficiarului;

-necesitatea modernizarii zonei.

Intocmit,

Arh. Monica Gabriela AILINCAI

