

MEMORIU TEHNIC

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

PARCELARE TEREN C.F. NR. 62099 IN 16 **LOTURI- EDIFICARE LOCUINTE**

**Adresa: JUD. HUNEDOARA, ORAS PETRILA, STR. REPUBLICII, NR.
56**

**BENEFICIAR:
RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.**



LISTA DE SEMANTURI

PROIECTANT: S.C. "WUTOPIA DESIGN STUDIO" S.R.L.

Sef proiect ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU _____

Proiectat ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU _____

Desenat ARH. ROMULUS LAURENTIU DIACONU _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

LISTA DE SEMNATURI

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU PUZ

REGULAMENT AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

01- INCADRARE IN SISTEM SATELIT

02- INCADRARE IN PUG

03- SITUATIE EXISTENTA

SC 1:1000

04- PROPUNERE RETELE

SC 1:500

05- REGLEMENTARI REGIM JURIDIC

SC 1:500

06- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SC 1:500

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1 DENUMIRE PROIECT

*PARCELARE TEREN C.F. NR. 62099 IN 16 LOTURI- EDIFICARE
LOCUINTE*

2 ADRESA

JUD. HUNEDOARA, ORAS PETRILA, STR. REPUBLICII, NR. 56

3 BENEFICIAR

RFD SPEDITION EXPRES S.R.L.

4 PROIECTANT GENERAL

SC WUTOPIA DESIGN STUDIO SRL

5 DATA ELABORARII

Ianuarie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată prin Legea nr. 289/2006, în scopul parcelării și construirii a unor locuințe unifamiliale pe un teren în suprafața de **10.509,00 mp** conform certificat de urbanism și a actelor de proprietate și a măsurătorilor cadastrale,. Terenul este situat în intravilanul Orasului Petrila, nr. cad. 62099.

După avizare și aprobare, PUZ-ul va putea constitui baza elaborarea documentației pentru Proiectul de Autorizație de Construire.

Prezentul PUZ își propune să reglementeze și să stabilească rețelele de circulație și racordarea la trama strădala existentă, posibilitatea de racordare și echipare cu utilități a zonei studiate, procentul de ocupare a terenului P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., regimul de înălțime și de aliniere, funcțiunile cu caracter de locuire și cele complementare pentru zona studiată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a utilizat ca baza documentară următoarele informații:

- Planul Urbanistic General al Orasului Petrila, prelungit prin H.C.L. nr.308 din 18.12.2018.

- Plan topografic al terenului

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1 Evolutia zonei

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat in intravilanul Orasului Petrila si are forma neregulata. Terenul este liber, avand in prezent destinatia de zona de locuit cu cladiri P- P+2. conform PUG.

2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul se gaseste in partea de Sud a judetului Hunedoara, terenul este amplasat in Est, conform plansei de incadrare in teritoriu si in PUG Oras Petrila.

Terenul se gaseste in intravilanul Orasului Petrila, conform delimitarii din documentatia de urbanism Planul Urbanistic General, Oras Petrila aprobat prin H.C.L. nr.308 din 18.12.2018

Vecinatatile terenului sunt:

- la nord, Nr. Cad.62488/ Str. Republicii/ Nr. Cad. 63529
- la sud, Primaria Petrila
- la est, Str. Bobalna/ Nr. Cad. 63649/ Primaria Petrila
- la vest, Nr. Cad. 63525/ Raduca Florina

Elemente ale cadrului natural

a. Caracteristicile reliefului

Din punct de vedere geologic, relieful zonei se incadreaza in formatiunea ce poarta denumirea „ Bazinul Petrosani”. Depozitele acestui bazin de varsta terciara sunt dispuse peste cristalinel Getic.

Bazinul Petrosanilor este din punct de vedere geologic un sinclinal alungit pe directine E N E- V S V, cu azol in albia Jiului.

Sinclinalul are o lungime de peste 40 km si o latime de circa 2 km in extremitatea Estica si 9 km in extremitatea Vestica.

b.Clima

Cursul principal de apa este Jiul de este sau Ardelean cu afuentii sai Taia si Jietul. Jiul Ardelean prezinta o albie partiala regularizata, in amonte de localitatea Petrila, albia fiind partial colmatata.

Jiul Ardelean prezinta un debit relativ constant cu oscilatii de debite in functie de anotimp si precipitatii.

2.4 Circulatia

Accesul pe sit se face din Str. Republicii pe latura de N cu un profil existent de cca 10.00 m existent. De asemenea pe terenul studiat s-a propus un nou drum cu un profil intre 9.00m – 9.40m prevazut cu o zona de intoarcere la final astfel incat masina de gunoi sau autospeciala de pompieri sa aiba loc de manevre pentru intoarcere.

2.5 Ocuparea terenurilor

Amplasamentul prezentului PUZ, situat in intravilanul Orasului Petrla, in partea de Est, are o suprafata de **10.509,00 mp** fiind in proprietatea RFD SPEDITION EXPRES S.R.L. Constanta conform actelor de proprietate prezentate la obtinerea Certificatului de Urbanism.

In prezent terenul este liber, are destinatia zona de locuit urmand a avea aceeasi destinatie.

2.6. Echiparea edilitara

Pe strada Republicii se gasesc urmataorele utilitati edilitare

- a. Alimentarea cu apa- se va realiza prin put forat pana la extinderea retelei.
- b. Canalizare- fosa septica vidanjabila, pana la extinderea retelei/
- c. Alimentarea cu energie electrica- alimentarea este asigurata prin extinderea retelei edilitare

- d. Gaze naturale- centrala termica pe gaze/ peleti sau surse de energie regenerabila

Nu exista retele de telecomunicatii in zona

2.7 Probleme de mediu

In aceasta zona nu s-au inregistrat riscuri naturale de-a lungul timpului, nici alunecari de teren, inundatii sau riscuri antropice, datorita activitatilor desfasurate pe teren.

2.8 Optiuni ale populatiei

Pentru cresterea calitatii vietii in randul populatiei Orasului Petrla, propunerea prezentului PUZ are urmatoarele atuuri :

- 1 Amplificarea si asigurarea unor locuri noi de munca pentru locuitorii orasului, pe parcursul executiei si exploatarei zonei
- 2 Dezvoltarea infrastructurii orasului – prin modernizarea strazilor locale existente si a realizarii unor retele de distributie

-
- 3 Dezvolarea armonioasa realizata printr-o parcelare functionala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul care a generat PUZ este situat în intravilanul Orasului Petrila, județul Hunedoara

Forma terenului este neregulara. Pentru realizarea propunerilor prezentului PUZ, sunt necesare urmatoarele:

- 1 Realizarea, avizarea si aprobarea lotizarii conform anexei la legea nr. 289/2006, ce modifica Legea 350/2000 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul.
- 2 Imbunatatirea si modernizarea circulatiei carosabile
- 3 Realizarea unor retele de distributie
- 4 Proprietatea terenurilor conform cu plansele de reglementari

3.2 Prevederi ale PUG

Prin PUG-ul aprobat al Orasului Petrila, zona analizata nu a fost tratata. Prezenta documentatie de urbanism detaliaza zona, in completarea PUG-ului, propuneri ce vor fi preluate la eliberarea urmatorului PUG al Orasului Petrila.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin functiunea propusa si mentinuta – aceea de **zona de locuit** – se va realiza exploatarea potentialului natural si economic al terenului. Propunerile prezentului PUZ nu produc un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul se face din drumul aflat Republicii aflat pe latura de nord cu un profil existent de cca 10.00 m si se va realiza racodrul cu drumul nou propus din interiorul sitului ce va fi cedat in totalitate in administrarea UAT Petrila.

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul ce a generat PUZ-ul, in suprafata 10.509,00 mp este destinat – locuirii, cu circulatiile carosabile, pietonale si utilitatile aferente, astfel :

POT maxim propus pe parcela 35%

Cut maxim propus pe parcela 1.00

H maxim cornisa +8.50 m

H maxim +11.50 m
Spatii verzi minime pe parcela 30%
Minim 2 locuri de parcare pe parcela

ZONA locuinte S+P+2E

<p>POT PROPUS = 35% CUT PROPUS = 1.00 Regim maxim de inaltime =S+ P+2E H maxim la cornisa = +8.50 m</p>

Regimul de aliniere a constructiilor

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat.

Regimul de aliniere al constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre strada.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- 6.00m fata de strada propusa;
- 3.00-4.00m fata de fundul de lot ;
- 3.00m fata de limitele laterale;

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

a. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face de la reateau edilitara/ put forat

b. Canalizare menajera

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se propune dotarea cu bazin vidanjabil etans si bransarea la retea dupa extinderea retelei

c. Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi dirijate catre spatiile verzi

d. Colectarea deseurilor menajere

Deseurile menajere organice se vor colecta in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate.

e. Alimentarea cu energie termica

Incalzirea se va face cu centrale termice individuale, alimentate cu combustibil lichid, solid, sau pe curent electric.

f. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordare la retea locala din zona, administrata de E distributie Banat.

g. Telecomunicatii

Telecomunicatiile vor fi realizate printr-o retea subterana de cablu sau fibra optica, in functie de solutiile tehnice adoptate de proiectanti in urmatoarele faze.

3.6 Protectia mediului

Pentru protectia mediului se propun urmatoarele masuri:

- 1 Prevenirea producerii riscurilor naturale
- 2 Depozitare controlata a deseurilor
- 3 Amenajarea spatiilor verzi
- 4 Diminuarea sau eliminarea surselor poluante

3.7 Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica sunt urmatoarele:

- 1 Modernizarea infrastructurii rutiere existente
- 2 Valorificarea potentialului natural al zonei

4. CONCLUZII

Prezentul PUZ ofera oportunitatea realizarii unei locuinte, investitie care vor face zona mai atractiva pentru viitoare investii publice si private.

Pe baza analizelor si a propunerilor de amenajare ale prezentului PUZ, se pot trage urmatoarele concluzii:

- 1 Exploatarea potentialului natural si economic al zonei studiate in raport cu viitoarea dezvoltare a Orasului Petrila .
- 2 Crearea de noi locuri de munca atat pe durata executiei, cat si pe durata exploatarei
- 3 Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va face in conformitate cu prevederile prezentului PUZ
- 4 Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere si de inaltime aprobat prin prezentul PUZ si in conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent, parte integranta a prezentului PUZ.

INTOCMIT

ARH. Romulus Laurentiu DIACONU