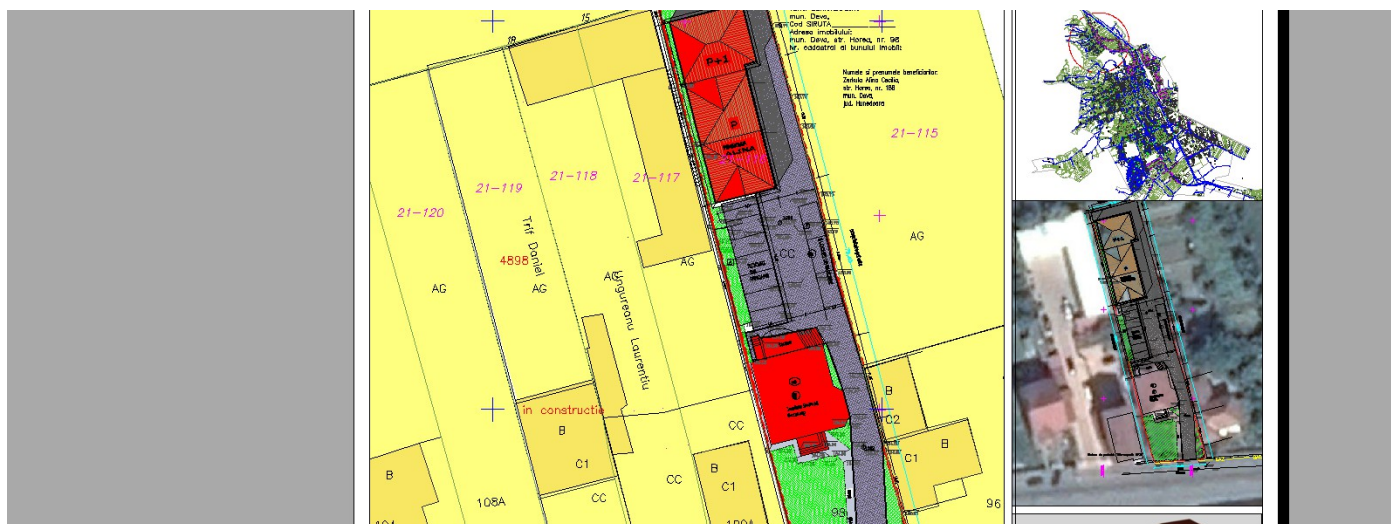




PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENSIUNE ALINA str.Horea Deva



| | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| DENUMIRE PROIECT: | BENEFICIAR: | PR.NR.360/2017 |
| PENSIUNE ALINA str.Horea 98 Deva | ZERKULA ALINA-CECILIA | Exemplar Nr. 1 |
| FAZA: PUD | ANUL:2017 | |



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: PENSIUNE ALINA

FAZA: PUD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL DEVA

AMPLASAMENT: Str. Horea nr. 98

COORDONATOR RUR ARMASESCU DUMITRU

ÎNTOCMIT:

Arh. ARDELEAN M.NICOLAE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENSIUNE ALINA Municipiul Deva, str.Horea nr.98 BENEFICIAR ZERKULA ALINA-CECILIA

Prezentul proiect este întocmit conform prevederilor din ghidul privind „Metodologia de elaborare și conținutului cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” indicativ GM009-2000 aprobat cu ordinul MLPAT Nr.37/N/08.06.2000.

STUDII DE FUNDAMENTARE

•SUPPORTUL CADASTRAL SAU TOPOGRAFIC

Baza topografică folosită ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri a fost prezentată pentru verificare și viză la oficiul județean de cadastru geodezie și cartografie, potrivit ar. 6 din Legea Nr. 7/1996 (publicată în Monitorul Oficial 149/16.06.1996).

Scara folosită este 1:500 și cuprinzând parcela în studiu și vecinătățile.

Planul conține elementele de planimetrie și de nivelment; marcarea construcțiilor de pe parcelă , cu funcțiunea și regimul de înălțime: cotele de nivel care susțin sistematizarea pe verticală.

STUDIUL GEOTEHNIC

Studiul geotehnic va certifica situarea terenului în zonă ferită de riscuri naturale (inundați, alunecări de teren, etc.) și va conține datele privind stratificația și natura terenului de fundare (adâncimea de fundare, presiunea pe talpa fundației, nivelul apei freactice, soluții recomandate de fundare și va fi prezentat conform anexei la Certificatul de urbanism Nr.327/28.07.2014, la documentația în faza DTAC (etapa II-a).

A. PIESE SCRISE

DOCUMENTAȚIA DE BAZĂ

Memoriu justificativ

1. INTRODUCERE

- Datele de recunoaștere a documentației:
- Denumirea proiectului PENSIUNE ALINA
- Amplasament: Municipiul Deva, str.Horea nr. 98
- Inițiator (beneficiar) ZERKULA ALINA-CECILIA
- Elaborator (proiectant) S.C. ARMANI PROIECT S.R.L DEVA
- Data elaborării IUNIE 2017

- Obiectul lucrării:

Se propune construirea unei pensiuni pe terenul liber aparținând beneficiarei.

- suprafața de teren luată în calcul este de 959 mp.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- situarea obiectivului în cadrul localității

Obiectivul este situat în intravilanul localității DEVA, în zona de locuințe și funcțiuni complementare, conform P.U.G. aprobat cu HCL Nr.45/1999. Imobilul este situat în UTR11, Lmu11 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse cu regim P sau P+2 de înălțime. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile și parcaje.

- prescripții și reglementări din P.U.G. și Regulamentul local de Urbanism

Pentru construcțiile cu funcțiunea servicii – complementarea zonei se vor soluționa următoarele:

- a) asigurarea acceselor
- b) asigurarea numărului de locuri de parcare în incintă
- c) asigurarea utilitatilor
- d) distanțele față de vecinătăți să respecte codul civil
- e) înălțimea construcțiilor să nu depășească mai mult cu un nivel clădirile din vecinătate.

In paralel au fost elaborate urmatoarele studii:
studiu topo;
studiu geotehnic.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

- S=1037.179mp
- Adancimea de fundare recomandata Df=-1m fata de CTN
 - Cota +0.00 cota pardoselii finite a constructiei proiectate
 - teren de fundare – argila neagra plastic vartoasa
 - Presiunea conventionala Pconv=240KPa
 - Adancimea de inghet – 0.8, -0,9m fata de CTN

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Amplasamentul obiectivului studiat – se afla în perimetrul constructibil al municipiului Deva, în zona Str. Horea – zona locuinte, servicii, conform P.U.G. aprobat.

-Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din strada Horea, prin curtea fostei locuinte – care devine si ea pensiune.

- Suprafața ocupată

Suprafata ocupata = 344.4mp(constructii 150mp, alei 167mp, piscina 37.4mp, etc)

Suprafata libera = 693.4 mp

Suprafata terenului conform extrasului CF este de 959mp

Suprafata masurata in teren este de **1037,18 mp**.

- Suprafețe de teren construite, legislația construcțiilor

Pe amplasament exista construcții cu functiunea initiala de locuinta, transformata ulterior in pensiune.

Terenul pe care se va amplasa dotarea propusa este amplasat in spatele incintei, lasand o curte comuna cu pensiunea de la strada – „Casa Alina” .

-Tipul de proprietate, cu precizarea suprafeței ocupate

Situatia juridica a terenului este :

Terenul este proprietate a beneficiarei – Doamna Zerkula Alina Cecilia în suprafață de **St= 1037.8 mp**, având urmatoarele vecinatati ;

la Nord – GABOR ANDREI

la Sud – Str. Horea - MUNICIPIUL DEVA

la Est – Proprietari particulari - locuinta

iar la Vest – Ungureanu Laurentiu

Suprafata construita este de 150mp

Suprafata ocupata = 344.4mp(constructii 150mp, alei 167mp, piscina 37.4mp, etc)

Suprafata libera = 693.4 mp

Suprafata terenului conform extrasului CF este de 959mp

Suprafata masurata in teren este de **1037,18 mp**.

Terenul se afla în intravilanul Municipiului Deva.

-Specificul arhitectural:

Cladirea existenta se incadreaza intr-un specific urban.

-Destinatia cladirilor:

Constructia situata la strada are functiunea de pensiune - „Casa Alina”

Constructia situata in incinta are functiunea de anexa – depozitare, iar terasa acoperita alaturata functioneaza ca o terasa cu barbeque si loc de luat masa deschis.

Piscina are rol sezonier si se va dezafecta/demola.

Anexa impreuna cu terasa acoperita si piscina vor fi demolate pentru a lasa un spatiu liber necesar amenajarilor ambiental-peisagere.

- Geologia și seismicitatea

Teren de fundare – argila neagra plastic vartoasa.

Seismicitatea conform Normativului P100/92 este:

Clasa de importanta seismică “III”

Tc=0.07 sec (perioada de colț)

Gradul 6 de intensitate seismică (conform STAS 1110/1/93 – Zonarea Seismică a teritoriului României)

Clasa de importanta “C” (normala) conform HG Nr. 766/97

- Echipare edilitară

Exista rețelele edilitare în zonă apă, gaze, energie electrică și telefonie.

Nu vor fi afectate rețelele din zona prin investitia propusa.

4. REGLEMENTĂRI

Proiectul prezintă propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor , astfel:

- Obiectivele solicitate prin teme- program

Beneficiarul doreste realizarea unui proiect pentru constructia unei pensiuni cu un regim de inaltime parter (P) si P+1 . cu urmatoarele dimensiuni in plan:

16.34m x15.21m, cu o inaltime de 3m la cornisa si 5.5m la coama

Amplasarea pe lot va fi la :

3.0m fata de limita N;

3M FATA DE LIMITA EST;

48M FATA DE LIMITA SUD

SI 0.6M FATA DE LIMITA VEST

In zona de Sud, in fata constructiei existente – Casa Alina s se va amenaja un spatiu pentru 3 parcare inierbate, de 5.5x2.5m.

Se va utiliza accesul din strada Horia, situata la Sudul proprietatii, atat pietonal cat si carosabil.

– Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

PENSIUNEA ALINA va avea un regim de inaltime Parter plus mansarda.

Cladirea va fi formata din doua corpuri, primul corp cu regim de inaltime parter va avea functiunea de cazare/ 4camere plus baie

Corpul al doilea va avea spatii destinate servirii mesei si bucataria aferenta, la parter, iar etajul va fi destinat cazariilor.

CORPUL DE CLADIRE 1 – regim de inaltime Parter, va fi format din 4 unitati de cazare de 23,6mp cu o baie (5,25mp) si cate un pridvor de acces la fiecare doua unitati de cazare.

La nivelul parterului se mai gaseste un satiu destinat centralei termice (11mp), f
Inaltimea interioara zi va fi variabila, putrin mansardata pentru a da o spatialitate mai intima, iar inaltimea generala este de 3m – lumina.

Zona tehnica va avea un spatiu pentru centrala termica de 11 mp finisat cu gresie la pardoseala.

CORPUL DE CLADIRE 2 – regim de inaltime parter si etaj mansardat.

Parterul va avea functiunea de alimentatie publica – cu spatii destinate servirii mesei si bucatarie, vestiare, grup sanitar pentru public si personal.

Accesul in bucatarie se va face separat pentru personal si marfa.

FINISAJELE EXTERIOARE VOR FI :

Soclul – placaj din piatra;

Pereti - tencuiala structurata alba; placari klinker exterior culoare brun

Tamplarie – tripan cu culoare adecvata

Se va realiza o infatisare moderna, volumetria si finisajele propuse vor crea un aspect caracteristic zonei .

- Capacitatea, suprafata desfășurată noi - propuse

Suprafata construită este de 205mp

Suprafata desfășurată Sd=295 mp

– Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

– Principiile ce stau la baza realizarii amenajarilor si constructiilor propuse sunt incadrate in specificatiile ce se regasesc in RGU si in regulamentele de urbanism locale RLU din PUG Deva

– astfel suprafetele de teren ocupate de constructii se vor incadra in POT maxim din zona aprobat, la fel distantele fata de vecinatati se vor incadra in distantele reglementate in Codul Civil, RGU; RLU PUG Deva.

– Accesele se vor realiza in str. Horea in asa fel incat sa se incadreze in legislatia in vigoare fara sa genereze conflicte in trafic.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente

INSTALATII

BRANSAMENTE – Constructia se va bransa la sistemele centralizate din incinta care sunt racordate la instalatiile edilitare ale zonei starzii Horea.

- Modalitatea de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul si evacuarea din zona amplasamentului studiat se realizează prin intermediul unei alei pavate.

Latimea aleii este de 4.75m

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul de amplasament nu este denivelat, astfel încât încadrarea în relieful zonei și în cadrul existent a fost realizata fara probleme , accesele se vor face pe platforma carosabila inclinata, cu o panta de 5%

- Condiții de instituire a regimului de zonă protejată, și condiționării impuse de aceasta

Nu e cazul, amplasamentul nu este situat în zonă protejată conform P.U.G.

- Soluții pentru reabilitare ecologica și diminuarea poluării

Pe amplasamentul studiat nu au existat surse de poluare iar prin solutia propusa nu se vor crea nici un fel de surse de poluare. Propunerea include colectarea selectiva. Toate deseurile rezultate in urma constructiei vor fi evacuate in zone special amenajate de catre firma autorizata. Terenul va fi agrementat cu zone verzi cu gazon, flori, pomi fructiferi, arbusti ornamentali pentru a se obtine o ambianta placuta.

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi

- In bilantul teritorial suprafata zonei verzi va fi diminuată pana la 28.88% din totalul suprafetei, dar prin proiect se propune realizatrea imprejmuirii cu plante agatatoare pentru a spori surafata verde pe verticala.

- Lucrări necesare sistematizării pe verticală

Sunt necesare :

Lucrări care se vor realiza sunt: accesele rutiere și pietonale, parcare inierbata, zone verzi.

- Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de construire este P si P+1M .

St=959mp

SCexistent=215MP; SDexistent=323MP

POTexistent=22.42% CUTexistent=0.33

S demolata = 45mp

Sc noua = 245mp; Scd noua=335mp

SCcumulata=335MP; SDcumulata=535MP

POTpropus=35% CUTpropus=0.55

VOLUMUL CONSTRUIT= 1665mc

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racordări)

Utilitatile se vor racorda la retelele zonei
Gunoiul se colecteaza in tomberoane separate.

- Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)
- = Din suprafața de 959mp - proprietatea beneficiarilor, amenajările propuse în proiect ocupa o suprafață de 335mp – construcții; 345mp alei; și
- zone verzi cu suprafața de 277mp ce înseamnă 28.8 % din total suprafața.

BILANȚUL TERITORIAL COMPARATIV
EXISTENT -PENSIUNE ALINA Mun. Deva str.Horea 98 S. teren=959MP

| | | Existent (mp) | Existent% | Propus (mp) | Propus % |
|---|------------------------------------------------|---------------|-----------|-------------|----------|
| 2 | Is | 214.00 | 22.31 | 335,00 | 34.93 |
| 3 | ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - PENSIUNE | | | | |
| 4 | CA | 75.50 | 7.87 | 104,21 | 10.87 |
| 5 | ZONA Cai de comunicatii - alei carosabile | | | | |
| 5 | C.PI | 95.55 | 9.96 | 242,79 | 25.32 |
| 6 | ZONA Cai de comunicatii - alei pietonale | | | | |
| 6 | TE | 37.40 | 3.90 | 0 | 0.00 |
| 7 | ZONA DOTARI EDILITARE | | | | |
| 7 | ZONE VERZI | 536.55 | 55.95 | 277 | 28.88 |
| 8 | TOTAL | 959.00 | 100.00 | 959.00 | 100.00 |

5. CONCLUZII

- Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se va mari numărul de camere crescând astfel capacitatea de cazare . Se va oferi suplimentar un spațiu pentru servirea mesei, se va crea un spațiu pentru parcare cu 3 locuri de parcare înierbate . Se creează premisele unei zone de cazare civilizate și curate.

- Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Măsurile sunt :

- Construirea pensiunii amenajările de teren, zone verzi rezultând sporirea confortului.
- o dotare modernă și necesară în susținerea turismului și dezvoltării orașului

- Punctul de vedere al elaboratorului, asupra soluției

Soluția propusă este modernă, creează un ansamblu corect arhitectural cât și urbanistic.

Volumetria, soluționarea, circulația și amplasarea construcțiilor, contribuie la susținerea acestui punct de vedere și ca atare nu se așteaptă decât începerea lucrărilor și recepția acestora.

Întocmit,



Arhitect ***Ardelean Muntean Nicolae***