

MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 947/2017
Denumire proiect: LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE
Adresă obiectiv: Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD
Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
Beneficiari: MORGOVAN MIHAI ADRIAN
MORGOVAN IRINA DENISA
Domiciliu beneficiar: Mun.Deva, str.Izvorului, nr.6, Jud.HD
Proiectant: S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Sediul proiectant: Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD
Telefon proiectant: 0254-612748, 0723-273827, 0745-199185

I.INTRODUCERE:

Date de recunoastere a documentatiei:

Prezenta documentatie este PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime D+P+1E, garaj si imprejmuire pe terenul proprietatea FAM.MORGOVAN, amplasata la adresa Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD.

Terenul este situat in intravilanul localitatii, fiind proprietatea d-lui Morgovan Mihai Adrian si sotia Irina Denisa.

Beneficiarii documentatiei sunt MORGOVAN MIHAI ADRIAN SI MORGOVAN IRINA DENISA.

Beneficiarii au obtinut Certificatul de Urbanism nr. 332/21.07.2017, eliberat de Primaria mun.Deva in vederea elaborarii documentatiei faza P.U.D.+D.T.A.C.+D.T.O.E.si a obtinerii avizelor necesare, pentru „, LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE " la adresa Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD.

Obiectul lucrarii:

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari, firma noastra, prin arh.Cornel Cring, a luat in studiu spre a executa documentatia specifica faza P.U.D. pentru „,LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE" la adresa Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD.

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism, intocmite anterior prezentului P.U.D.: planul urbanistic general al mun.Deva.

Planul urbanistic de detaliu stabileste conditiile de amplasare, dimensionare si executare pe teren a constructiilor cu destinatia precizata, conformarea si servirea edilitara in corelare cu functiunea predominanta si cu respectarea prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului (P.U.G.) si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

P.U.D. cuprinde elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire si anume:

- amplasarea in cadrul parcelei,
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor,
- integrarea si armonizarea constructiilor noi si amenajarilor cu cele existente,
- amenajarea de alei, zone verzi in cadrul parcelei,
- racord utilitati.

P.U.D.-ul reglementeaza si aspecte tehnice legate de:

- regimul tehnic, economic, si juridic al terenului si constructiei aferente acestuia;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor din zona terenului ce necesita PUD;



- relatii functionale si estetice cu vecinatatea;
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Documentatia se conformeaza Legii nr.50/1991-1997 si anexelor acesteia si a Ghidului GM 009 din 2000 aprobat cu Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE:

Terenul care face obiectul documentatiei se afla in intravilanul Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD.

3. SITUATIA EXISTENTA:

Regimul tehnic, economic si regimul juridic:

Regimul juridic : terenul se identifica cu C.F. nr.73805, nr.cad.73805, proprt.MORGOVAN MIHAI ADRIAN SI MORGOVAN IRINA DENISA , in suprafata de 1.940,00 m².

Regimul economic: Imobilul este situat in intravilanul localitatii, fiind proprietatea fam.MORGOVAN.

Folosinta actuala a terenului este de pasune intravilan.

Potrivit PUG aprobat cu HCL 223/1999, prelungit cu HCL 438/2015, modificata cu HCL 111/2016, terenul este situat in UTR 17, LMup 17 subzona rezidentiala cu cladiri de tipurban, unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban. Functiunile complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Conform HCL 157/2010, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale, imobilul este situat in subzona D.

Regim tehnic: „, LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE ”.

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General utilizari permise:

- parcela este construabila daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept legal de trecere pe una din parcelele vecinilor
 - se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesese si parcajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Toate locuintele vor avea min.1 loc de parcare pe parcela
 - cladirile vor fi racordate obligatoriu la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazute posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate
 - cladirea va fi amplasata fie prin respectarea aliniamentului existent sau retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii
 - amplasarea in cadrul parcelei este permisa daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
 - imprejmuirile spre strada vor fi opace, transparente, decorative sau gard viu
- P.O.T.maxim = 35 %

Vecinatatile fata de terenul beneficiarului:

- la N – str. Coziei
- la S – proprt.particular
- la E – proprt.particular
- la V – proprt.particular

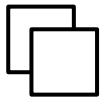
Analiza geotehnica:

D.p.d.v.topografic, terenul este in panta in zona de amplasare a cladirii.

Stratificatia terenului:

- de la 0,00-0,60 m strat de umplutura de pietris in masa nisipoasa galbena tare
- 0,60-1,40 m nispi mic mare cu elemente de gresie galben cu indesare mijlocie
- 1,40-1,80 m gresie tare

Stratul recomandat pentru fundare este gresie galbena cu indesare mijlocie. Adancimea de fundare va fi



– 1,00 m fata de cota teren natural. Ultimii 30 cm de pamant se vor indeparta numai inaintea turnarii betonului. Fundatiile vor fi incastrate cel putin 20 cm in terenul sanatos de fundare. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 este: $P_{conv.} = 230$ kPa.

Seismicitatea din punct de vedere seismic, terenul pe care se va amplasa constructia se incadreaza in zona „F” de intensitati seismice, gradul 6, avand valori ale coeficientilor $K_s=0,10$ si $T_c=0,7$ sec. (perioada de colt, conform Normativului P 100/2013).

Analiza fondului construit existent:

Constructiile existente in zona sunt cladiri cu destinatia de locuinte, realizate din zidarie portanta caramida ceramica plina, respectiv bca cu acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare tigla ceramica, aflate in stare buna, sau in faza de executie, cu regim de inaltime D+P, P, P+1, P+M, P+1+M, respectiv strazi modernizate, zone verzi.

Cai de comunicatie:

Accesul la terenul studiat se face direct din str.Coziei.

Echiparea edilitara:

Alimentarea cu apa: in zona exista retea de apa rece potabila – fara racord la amplasament.

Canalizarea: in zona exista retea canalizare menajera – fara racord la amplasament.

Alimentarea cu caldura: nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrica: in zona exista retea electrica aeriana de joasa tensiune - fara racord la amplasament.

Telecomunicatii: in zona exista retea de telefonie fixa - fara racord la obiectiv.

Suprafata totala a terenului este de 1.940,00 m² si face parte din CF-ul care se identifica cu nr.73805, nr.cad. 73805.

Procentul de ocupare al terenului existent (P.O.T. existent) este :

$$P.O.T. \text{ existent} = A_c/S_T \times 100 = 0,00 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului existent (C.U.T. existent) este :

$$C.U.T. \text{ existent} = A_d/S_T = 0,00$$

4. PROPUNERI-REGLEMENTARI:

Elemente de tema: Tema de proiectare stabilita de beneficiari prevede construirea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime D+P+1E si a unui garaj.

Locuinta va avea urmatoarele functiuni:

- demisol - debara, centrala termica
- parter – bucatarie, doua bai, living, birou, garaj, terasa
- etaj - doua dormitoare, doua bai, hol+casa scarii, dressing

ARIA CONSTRUITA PROPUSA PE TEREN: $A_c = 110,00$ m²

ARIA DESFASURATA PROPUSA PE TEREN: $A_D = 275,00$ m²

Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea FAM.MORGOVAN, conform C.F.este de 1.940,00 m².

Procentul de ocupare al terenului propus (P.O.T. propus) este :

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 110,00/1.940,00 \times 100 = 5,67 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus (C.U.T. propus) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 275,00/1.940,00 = 0,06$$

Descrierea solutiei:

- amplasare in cadrul terenului identificat cu C.F. nr.73805, nr.cad. 73805

Descriere sistem constructiv:



- fundatii continue din beton, centurate la partea superioara a fundatiei
- structura de rezistenta se va realiza din zidarie portanta bca, monolitizari b.a., stalpi si grinzi b.a.
- acoperis tip terasa

- se vor realiza finisarile interioare si exterioare, etc.
- se vor executa instalatii electrice, sanitare, termice, se va executa un trotuar din dale de beton 50 x 50 cm pe tot conturul constructiei si in interiorul parcelei se vor crea alei pietonale si carosabile
- racord utilitati in baza proiectelor de specialitate
- devierea retelelor in baza proiectelor de specialitate (daca este cazul)

FINISAJE:

Se vor alege finisaje care sa corespunda normelor de securitate si siguranta si care sa se intretina usor.

Finisajele se vor incadra in functiunea spatiului destinat.

Pardoseli:

Hol, bucatarie - pardoseala gresie

Gresie antiderapanta in grupuri sanitare si spatiile tehnice, podeste, balcoane, terase

Parchet, podele laminate in dormitoare

Pereti:

Vopsitorii lavabile la toate incaperile

Placari gips-carton, tapet, placi ceramice

Tavane:

Vopsitorii lavabile in toate incaperile

Gips-carton cu structura metalica

Tamplarie:

Usi interioare lemn

Finisaje fatada:

Toate suprafetele exterioare din bca vor fi placate cu un termosistem cu polistiren expandat de 10 cm grosime si zugraviti cu zugraveli structurate.

Soclu placat piatra naturala sau tencuiala decorativa tip mozaic

Usi si ferestre pvc sau lemn stratificat si geam termopan

Caracteristicile principale ale constructiei:

- Functiune: Locuinta
- Suprafata teren: 1.940,00 mp
- Regim de inaltime - D+P+1E
- Inaltime max. - 7.00 m
- Suprafata construita - 110,00 mp
- Suprafata desfasurata - 275,00 mp
- Suprafata utila - 185,00 mp
- Volumul constructiei - 525,00 mc
- Gradul III de rezistenta la foc conform P118/2/2013
- Categoria de importanta a constructiei D - redusa
- Clasa de importanta a constructiei IV - conform P100-1/2013

Organizarea circulatiei :

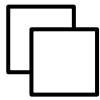
Accesul si circulatia principala se va desfasura ca si la existent direct din str.Coziei pe un trotuar asfaltat, atat pentru accesul carosabil cat si pentru cel pietonal.

Regimul juridic : Terenul si locuinta vor fi proprietatea FAM.MORGOVAN.

Regimul de aliniere :

Locuinta este pozitionata la distanta de 12,00 m fata de limita de proprietate din N front stradal, la distanta de 1,00 m fata de limita de proprietate din V, conform planului de situatie propuneri-reglementari.

Echiparea edilitara :



In cazul in care exista, retelele de apa, canalizare, termoficare, electrica subterana, existente pe amplasament se vor devia (in baza proiectelor de specialitate) inainte de a se trece la executarea sapaturilor pentru fundatii (daca este cazul).

Alimentarea cu apa rece – obiectivul se va racorda la rețeaua de apa rece potabila existenta in zona.

Canalizarea menajera – obiectivul se va racorda la canalizarea menajera existenta.

Alimentarea cu caldura – se va realiza cu centrala termica ce functioneaza cu combustibil lemn.

Alimentarea cu energie electrica – locuinta se va racorda la rețeaua electrica existenta in zona, conform normelor in vigoare si in baza proiectelor de specialitate.

Telecomunicatii– se vor folosi rețelele de telefonie mobila. Se poate realiza racordarea la rețeaua de telefonie fixa, daca beneficiarul dorește acest lucru.

Bilant teritorial existent:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>EXISTENT %</u>
PASUNE INTRAVILAN	1.940,00	100,00
TOTAL GENERAL	1.940,00	100,00
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,00 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,00

Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m²</u>	<u>PROPUS %</u>
CONSTRUCTII PROPUSE	110,00	5,67
ALEE PIETONALA SI CAROSABILA	252,00	12,99
ZONA VERDE	1.578,00	81,34
TOTAL GENERAL	1.940,00	100,00
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		5,67 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,06

CONCLUZII :

Proiectantul propune avizarea acestui P.U.D. pentru „, LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1E, GARAJ SI IMPREJMUIRE ” in baza documentatiei prezentate la adresa Mun.Deva, str.Coziei, f.n., Jud.HD.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita potrivit continutului cadru, conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 si va fi insotita de avizele si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 332/21.07.2017, eliberat de Primaria mun.Deva.

Beneficiarul a obtinut pentru faza P.U.D. urmatoarele avize si acorduri :

- baza topografica cu viza OJCGC DEVA potrivit art. 5 Legea 7/96
- S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
- S.C. APAPROD S.A.
- Aviz SCCA Primaria Deva
- Aviz ISU.

INTOCMIT:
arh. CORNEL CRING