



PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUIȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE

Beneficiara: ANCĂU BIANCA AURELIA
Proiectant: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Proiect nr: 31.05/ 2018
Data: 05/ 2018



FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA
Șef proiect arh. Kalauz Karoly

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. - arh. Kalauz Karoly

COLECTIVUL DE ELABORARE:

Proiectat arh. Kalauz Karoly

Desenat arh. Kalauz Karoly

Topografie Tene Razvan



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

3. Situația existentă

4. Reglementări

5. Concluzii, măsuri în continuare

6. Anexe :

1. Certificat de urbanism

2. Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism

3. Extras CF

4. Certificat înmatriculare firmă

B. PIESE DESENATE

1. Situația existentă sc. 1: 500

2. Reglementări urbanistice sc. 1: 500

3. Reglementări edilitare sc. 1: 500

4. Obiective de utilitate publică sc. 1: 500

Întocmit, arh. Kalauz K.



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE

Titularul investiției: ANCĂU BIANCA AURELIA

Domiciliul: jud. Hunedoara, localitatea Toplița, str. Principală, nr. 34B
tel. 0732010020

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant : S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4

Data elaborării: Mai 2018



MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a) DENUMIRE PROIECT: **LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE**
- b) NUMĂR PROIECT: 31.05/2018
- c) FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- d) BENEFICIARA: ANCĂU BIANCA AURELIA, jud. Hunedoara, loc. Toplița, str. Principală, nr. 34B, tel. 0732010020
- e) AMPLASAMENT: Deva, zona Archia, f.n.
- f) DATA ELABORĂRII: 05.2018

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se urmărește realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc indicii tehnici specifici și condițiile în care poate fi amplasată locuința.

Teritoriul aflat în studiu este format din suprafața lotului în studiu, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de 50 m.

Amplasamentul situat în intravilanul municipiului Deva zona Archia, f.n, identificat prin C.F. nr. 65555, nr. cad 5271, nr. top. 519/58 și cuprinde o suprafață de 450,00 mp, proprietate privată a beneficiarei Ancău Bianca Aurelia, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 204/03.05.2018, emis de Primăria Municipiului Deva.

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință teren arabil intravilan, conform extrasului de carte funciară.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul pe care va fi amplasată locuința se află în intravilanul municipiului Deva, în zona Archia, front la str. Zăvoi, f.n.

Vecinătățile terenului sunt: spre limita de proprietate vestică, pe o lungime de 23,87 m terenul are o latură front la strada Zăvoi; spre latura nordică se învecinează cu un teren proprietate privată aparținând Primăriei municipiului Deva; iar pe latura sudică cu teren proprietate privată, fără construcții, proprietar Șandru Viorel.

2.2. PRESCRIPȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform PUG aprobat în 1999, imobilul este situat în UTR 15, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.



2.3. CONCLUZII ALE DOCUMENTAȚIILOR P.U.D. ELABORATE

Documentațiile P.U.D. elaborate în zonă se referă la locuințe individuale sau ansambluri de locuințe și reglementează înălțimea maximă de P+M, P.O.T. –ul de 35%, accesele pietonale și auto pentru fiecare construcție, cu un aliniament ce variază între 2 și 8 m distanță față de zona carosabilă a străzii Zăvoi.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Zăvoi, categoria a III-a. Lățimea carosabilului este de 6,00 m. Nu există trotuare și zone verzi în aliniament.

Terenul studiat are frontul către str. Zăvoi cu lățimea de 23,87 m, având formă triunghiulară.

b). Indici de ocupare a terenurilor

Conform HGR nr.525/1996, procentul de ocupare al terenului pentru locuințe individuale este de max 35% iar coeficientul de utilizare al terenului nu este impus.

c). Suprafețele de teren construite și cele libere

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private fără construcții, până în prezent.

d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, ca având funcțiunea dominantă locuirea, compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.

Fondul construit existent în zonă este format, în majoritate, din locuințe individuale construite în ultimii zece ani. Din păcate, multe dintre ele au rămas la stadiul de fundație sau neterminate.

Terenul se află în apropierea zonei rezidențiale Orizont.

Din punct de vedere arhitectural, locuințele realizate în zonă prezintă caracteristici comune la nivel volumetric – volume compacte, majoritatea având șarpantă și lucarne, la nivelul culorilor folosite – culori pastelate și la nivelul împrejuririlor stradale – cu transparentă, soclu și panouri confecție metalică.

e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparțin persoanelor private fizice sau juridice.

Amplasamentul situat în intravilanul municipiului Deva pe strada Zăvoi, cuprinde o suprafață de 450,00 mp și se află în proprietatea privată a beneficiarei Ancău Bianca Aurelia, conform actului de proprietate.

f). Echiparea edilitară

Pe strada Zăvoi există, în prezent, rețele de apă menajeră, canalizare, gaz și energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

Prin prezenta documentație se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și împrejmuirea terenului.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției sunt de 12,75 m front stradal și 18,60 m lungime totală.

Construcția este amplasată la distanța minimă de 3,0 m față de limita de proprietate dinspre strada Zăvoi, respectând aliniamentul construcțiilor existente; 2,00 m față de limita de



proprietate sudică, respectiv 1,0 m față de limita nordică.

Suprafața construită totală va fi de 157,50 mp, totalizând un procent de ocupare al terenului de 35%.

În urma analizării datelor de tema solicitate de beneficiar locuința va fi compusă din următoarele spații:

- se accede de pe o terasă acoperită dar deschisă, cu rol de spațiu intermediar. Zona de zi cuprinde un living cu sufragerie, bucătărie și un birou; zona de noapte cuprinde două dormitoare. Spațiile de serviciu sunt următoarele: trei băi, cămara, spațiul tehnic și un loc de parcare pentru un autoturism.

Din punct de vedere constructiv, construcția va fi realizată din pereți portanți din cărămidă, stâlpișori și centuri din beton armat. Acoperirea propusă este de tip șarpantă din lemn.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Locuința va beneficia de însorirea necesară pentru funcțiunile propuse.

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 6,00 m astfel încât curtea se va bucura de însorire pe parcursul întregii zile.

4.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Zăvoi, categoria a III a. Lățimea carosabilului este de 6,00 m. Nu există trotuare și zone verzi în aliniament.

Terenul studiat are frontul către str. Zăvoi cu lățimea de 23,87 m.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile propuse au fost amplasate retras față de frontul stradal cu 3,00 m respectând aliniamentul construcțiilor din vecinătate.

În zonă nu există un aliniament impus prin amplasamentul construcțiilor existente, ele fiind amplasate la distanțe aleatorii față de strada de acces. Se poate spune că nu există un fond construit unitar din punct de vedere al aliniamentului.

4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcția este amplasată la distanța de 3,00 m față de strada Zăvoi, 1,00 m față de limita de proprietate nordică și 2,00 m față de limita de proprietate sudică.

4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în discuție și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Zăvoi, categoria a III a. Lățimea carosabilului este de 6,00 m.

Pentru asigurarea accesului carosabil până la garașul propus se va amenaja o alee carosabilă cu lățimea de 3,00 m.

4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă.

4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Pe strada Zăvoi există, în prezent, rețele de apă menajeră, canalizare, gaz și energie electrică.

Lucrările cuprinzând branșările și racordurile se vor executa după obținerea avizelor de la serviciile publice Apaprod, E-ON GAZ, ELECTRICA, ROMTELECOM iar cheltuielile vor fi suportate în întregime de către beneficiară.



4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime propus este în conformitate cu cel existent în zonă respectiv parter, cu respectarea prevederilor din PUG – locuințe cu regim de înălțime P, P+2.

4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv alcătuit din zidărie de cărămidă și cadre din B.A. pentru obținerea unor spații interioare degajate. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de cca. 40 grade și învelitoare din țiglă.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

4.10. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL DESTINAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚII LOCUINȚĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER	-	-	157.50	35.00
ALEE ACCES CAROSABIL	-	-	16.90	3.75
ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	246.50	54.77
SUPRAFEȚE PIETONALE, TERASE	-	-	29.10	6.48
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.	450.00	100	450.00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU

10502.00 MP

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE EXISTENT AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. EXISTENT = 0,00 %

C.U.T. EXISTENT = 0,00

4.12. PROCENTUL DE OCUPARE PROPUȘ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. PROPUȘ = 35,0 %

C.U.T. PROPUȘ = 0,35

4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința are posibilitatea de a se dota cu garaj.

4.14. SPATII VERZI

Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 246,50 mp cuprinzând curtea propriu-zisă și zonele verzi amenajate dinspre stradă și limita de proprietate sudică.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi cu soclu din beton și panouri din



lemn sau metal, sau din gard viu; dacă sunt opace în nici un caz înălțimea nu va depăși 1,80 m. Porțile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmirile laterale vor fi transparente de preferință, având înălțimea de 1,80 m.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin studiul de față se propune amplasarea unei locuințe individuale parter care se integrează în fondul construit existent prin respectarea regimului de înălțime impus, a procentului de ocupare al terenului precum și prin volumetria propusă și finisajele folosite.

Întocmit,
S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
arh. Kalauz Karoly

