



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 229/2019
LOCUINTA SI
ORGANIZAREA EXECUTIEI
FAZA: P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului: LOCUINTA SI ORGANIZAREA EXECUTIEI
- Beneficiar: Luca Ioan
- Elaborator: SC DELTA DUMAR PROIECT SRL
- Data elaborarii: Aprilie 2019

Obiectivul lucrarii

Beneficiarul detine un teren in intravilanul municipiului Deva, pe care doreste sa construiasca o locuinta individuala cu parter si etaj, de asemeni prin proiect se propune si imprejmuirea terenului.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situata in intravilanul municipiului Deva pe strada I. Vulcan.

Terenul este inregistrat in CF nr. 74852, nr. cadastral nr. 74852, are suprafata de 395 mp si categoria de folosinta arabil.

In conformitate cu PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999 si prelungita valabilitatea cu HCL nr. 438/2015 modificata cu HCL nr. 111/2015, modificata cu HCL nr. 490/2018, terenul este situat in UTR 17 Lmup17subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuire cuprinsa din locuinte individuale existente sau propuse cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar cu parter cu caracter urban.

Functiunea propusa prin proiect, aceea de locuire se incadreaza in functiunea dominanta din PUG aprobat.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezulta ca terenul este practic plat, deci nu ridica probleme deosebite de sistematizare pe verticala.

Din studiul geotehnic, rezulta conditii normale de fundare. Conditile de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic anexat documentatiei.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Nu au fost intocmite astfel de documentatii.

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela de teren, care face obiectul PUD este accesibila din str. I. Vulcan, care este o strada cu 2 benzi de circulatie.

Terenul este liber de constructii si se invecineaza cu:

- la N-V cu Stanciu Daniel;
- la N-E cu Porcaru Florin;
- la S-V cu Neag Mircea;
- la S-E cu domeniul public – strada I. Vulcan;

Zona are caracter cu locuinte individuale noi cu parter si un etaj.

Toate cladirile din zona au functiunea de locuire.

Terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Conform studiilor geotehnice din aceasta zona rezulta ca nu sunt terenuri care sa impuna conditii deosebite de fundare.

Apa subterana este situata sub adancimea de fundare neinfluentand solutiile de fundare.

Fondul construit existent este in stare foarte buna, toate constructiile fiind edificate in ultimi ani.

Pe strada I.Vulcan exista retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, stabilita impreuna cu beneficiarul se propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1, precum si imprejmuirea terenului.

Locuinta are dimensiunile la sol de 7,55 x 9,15 m, cu o suprafata construita de 69,00 mp si o suprafata desfasurata de 138,00 mp. Langa aceasta locuinta se mai anexeaza o camera tehnica si o terasa neacoperita. Camera tehnica are regimul parter de inaltime, aceasta avand dimensiunile de 3,00 x 4,10 m si are o suprafata construita de 12,30 mp, iar terasa neacoperita are dimensiunile de 4,55 x 2,50 m.

Cladirea este amplasata la 1,00 m de limita dinspre S-V a parcelei si 1,99 m de la limita dinspre N-E.

Datorita conformatiei parcelei de teren, constructia propusa nu este paralela cu str. I. Vulcan, ci cu laturile lungi ale parcelei.

Majoritatea parcelelor de teren de pe latura din dreapta a strazii I. Vulcan, in sensul de mers spre Almasu Sec, au aceasta conformatie, respectiv nu sunt paralele cu axul strazii.

In vecinatatea parcelei nu exista constructii, care sa impuna un regim de aliniere. In aceste conditii, prin prezenta documentatie, se stabileste un aliniament la 10,45 m de la axul str. I. Vulcan.

Stradada I. Vulcan, are 2 benzi de circulatie, dar nu are zone verzi si trotuare adiacente.

Pentru a inceplini conditiile de strada de categoria a doua, prospectul acesteia va trebui complectat cu zone verzi si trotuare pe ambele laturi.

Latimea benzii de teren care este in domeniul public este de 10,00 m, ceea ce permite, ca strada sa aiba 2 benzi de circulatie (7,00m) trotuare si zone verzi pe ambele laturi (2 x 0,50 + 2 x 1,00 m)

Zona in care este situata parcela de teren, nu are elemente de cadru natural care sa impuna masuri de integrarea constructiei propuse in cadrul natural.

Zona este colina, cu livezi si gradini, care se transforma intr-o zona rezidentialea cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Deoarece zona a fost de folosinta agricola (pomicultura) este bogat plantata si nu sunt necesare masuri speciale pentru dezvoltarea spatiilor verzi.

Parcela de teren care face obiectul PUD este practic plan, si ca atare nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala, prin proiect pastrandu-se cotele de teren existente.

Nu se propun obiective de utilitate publica in zona amplasamentului.

Strada I. Vulcan dispune de retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si retea de canalizare.

Locuinta propusa se va racorda la aceste retele.

BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	81,30	20,58
2.	Alei carosabile, pietonale, terase neacoperite	-	-	75,00	18,99
3.	Zone verzi, gradina	-	-	238,70	60,43
4.	Teren arabil	395,00	100,00	-	-
	Total	395,00	100,00	395,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 20,58 %

CUT existent =0,00 propus =0,38

5. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investitii se completeaza o zona rezidentiala in plina dezvoltare urbanistica.

Proiectantul sustine avizarea si aprobarea aceste documentatii in faza de Plan Urbanistic de Detaliu.

Coordonatorul RUR,
Arh. Armasescu Dumitru