



TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARCHITECTURE AND ENGINEERING

Deva, Piata Victoriei, Nr. 2, Cladirea IPH, camera 303, Tel.: 0765 459 383
CUI: 35568187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru lucrarea

Intocmire Documentatie P.U.D. pentru LOCUINTA (D+P+M) SI AMENAJARE PARCELA

Amplasament:

Municipiul Deva, Zona Mihail Sadoveanu, FN,
CF74589, Nr. Cad. 74589, jud. Hunedoara

Beneficiar:

ANDRONACHE MIRCEA SI ANDRONACHE ADELA
Deva, str. Nicolae Grigorescu, nr.17A, jud. Hunedoara

Proiectant:

TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.
Mun. Deva, Piata Victoriei, nr.2, cladirea IPH, CAMERA 303

Data:

APRILIE 2017



TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARCHITECTURE AND ENGINEERING

Deva, Piata Victorie, Nr. 2, Cladirea IPH, camera 303, Tel.: 0765 459 383
CUI: 35568187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com

COLECTIV ELABORATOR

SEF PROIECT: Arh. Mihai Radu.....

PROIECTANT: Arh. Mihai Radu.....

DESENAT: Arh. Mager Oana.....

Apr 2017



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism
Carte identitate
Extras C.F.
Extras de plan cadastral
Aviz Apa Prod S.A
Aviz E-Distributie Banat S.A
Aviz Delgaz Grid S.A
Ridicare topografica
Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

A 00 Plan încadrare în localitate.	sc. 1 : 5000
A 01 Situatie existentă	sc. 1 : 500
A 02 Situatie propusă, reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A 03 Reglementări utilitare	sc. 1 : 500
A 04 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500

Intocmit
Arh. Mihai Radu



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului

„Intocmire Documentatie P.U.D. pentru LOCUINTA (D+P+M) SI AMENAJARE PARCELA”

Beneficiar: **ANDRONACHE MIRCEA SI ADELA**

Str. Nicolae Grigorescu, nr. 17A , Deva, jud. Hunedoara

Proiectant: **TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.**

Piata Victoriei, nr.2, cladirea IPH, camera 303, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: aprilie 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Determinarea condițiilor de amplasare a unei case familiale și anume dimensionarea, organizarea incintei, funcționalitatea, rezolvarea circulației, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru realizarea unei locuințe, cu regim de înălțime (D+P+M), în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei construcții cu funcțiunea de locuință, de dimensionare, conformare și servire utilitară a construcției, pe terenul aparținând beneficiarului Andronache Mircea, amplasat în mun. Deva.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 33 din 03.02.2017 se solicită elaborarea unei documentații de urbanism pentru construirea unei locuințe cu regim de înălțime D+P+M) și amenajare parcelă. În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul UTR 15, Lmu15 subzona rezidențială cu cladiri de tip urban privind indicii urbanistici permisibili, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor;
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Persimivității și constrângerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite și amenajărilor peisagistice;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare și a Planului



Urbanistic General al municipiului Deva si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.33 din 3.02.2017, amplasamentul se afla in UTR 15 LMu15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, teren situat in intravilanul municipiului, zona de locuinte cu regim mic de inaltime max. (P+2) si functiuni complementare propuse pe teren plan. Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului ANDRONACHE MIRCEA si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica elaborata de catre ing. Pop Ion cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata. Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILVMAIZ SRL realizat pentru studierea terenului in care se prezinta natura terenului de fundare.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din drumul identificat cu ID 71539, drum nemodernizat cu acces din strada Mihail Sadoveanu (asfaltata cu 2 fire de circulatie si trotuare pietonale). Parcarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelei.

3.2. Parcela prezinta un front la strada de cca. 20,66 m

Suprafata de teren (St) aflata in proprietatea beneficiarilor este de 420 mp, intravilan avand categoria de folosinta arabil. Terenul este nu este imprejmuit.

Vecinatati:

- la Nord Est terenul are un front de 19.11 m spre proprietate privata (Botas, Natu)
- la Sud Est terenul are un front de 20.66 m spre drum proprietate publica
- la Sud Vest terenul are front de 31,35 m spre proprietate privata
- la Nord Vest terenul are un front de 16.65 m spre proprietate privata (Andronache Mircea)

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Pe terenul liber, in proprietate privata se doreste realizarea unei locuinte D+P+M rezultand o suprafata construita la sol de circa 136 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa. Conform extras PUG.



3.5. Destinatia cladirilor

Terenul este proprietate private a beneficiarului ANDRONACHE MIRCEA, persoana fizica. In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul doreste realizarea investitiei: “ **CONSTRUIRE LOCUINTA (D+P+M) SI AMENAJARE PARCELA** ” cu functiunea de locuinta.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Suprafata totala de teren (St) este 420 mp si este in proprietate privata apartinand sotilor ANDRONACHE MIRCEA SI ADELA, categorie de folosinta arabil, intravilan. In prezent terenul este liber de constructii, se doreste construirea unei locuinte care va avea o suprafata construita la sol de cca. 136 mp

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiile geotehnice efectuate in zona au relevat:

Fundarea constructiei proiectate cu regim de inaltime (D+P+M) se va realiza la adancimea de $D_f = -1.20\text{m}$ fata de cota terenului natural (zona fara demisol) si $D_f = -2.40\text{m}$ fata de cota teren natural (zona cu demisol- pardoseala demisol la -1.80 fata de cota teren natura, -0.60 de la pardoreala demisol la partea inferioara a fundatiei) Fundarea se va reaiza pe straturii de argila gabena tufacee cu intercalatii cenusii si rugini, vartoasa.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g = 0,10g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_c = 0,7$ SEC. P100-1/2013

Zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază $g_v = 30$ daN/m².
Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 150$ daN/m².

Adancimea de inghet 2,40 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,50

Categoria de importanta C

Clasa de importanta a constructiei IV

3.8. Analiza fondului construit existent.

In zona studiata(limitrofa) nu exista constructii edificate.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Pe strada existenta exista urmatoarele utilitati: retea de apa si canalizare. Pe strada Mihail Sadoveanu exista retele de electricitate, gaze, televiziune si telefonie.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei UTR15; Lmu15 - respectiv de locuire. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire. UTR 15;LMu 15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter



urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea unei locuinte familiale in regim D+P+M si amenajarea parcelei. Solutia arhitecturala va respecta reglementarile PUG si se va incadra in zona.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Orientarea fata de punctele cardinale: evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a strazilor

Amplasarea fata de aliniament: constructiile vor fi amplasate obligatoriu la amplasamentul cladirilor existente; retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi, preccum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar;

Inaltima constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului: max 35%;

Parcaje: cate un loc de parcare;

Spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate. In functie de tipu de locuire, dar nu mai putin de 26 mp/ locuitor.

Imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcajelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau a ansamblurilor urbanistice

Functiunea cladirii este de locuinta familiala cu regim de D+P+M amplasat in UTR15.



Constructia propusa va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar avand urmatoare distante fata de vecinatati:

- la 1.50 m (ainiament propus) față de limita sudica estica de proprietate
- la 0.60 m față de limita sud vestica de proprietate
- la 3.48 m față de limita nord estica de proprietate
- la 8.20 m la limita nordica vestica de proprietate

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru constructia propusa sunt prevazuti urmasorii indicatori:

- regim de înălțime D+P+M;
- acces principal auto si pietonal la fațadă sud - estica, din strada
- dimensiuni planimetrice constructie 11.61 m x 12.18 m ;
- SC cladire = 136 mp
- SC desfasurata = 287 mp
- cota pardoseală cladire la + 0.50 m față de cota terenului natural
- înălțime maximă 7.20 m

Funcționalități propuse:

DEMISOL: spatiu depozitare

PARTER : Birou, baie, living, bucatarie, hol, spatiu tehnic, garaj

MANSARDA: 3 dormitoare, camera de hobby, 2 bai si dressing

Cacteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - C
- clasa de importanță a construcției – IV

Sistem constructiv propus:

- fundații BA continue;
- inchideri perimetrare din zidarie;
- acoperis tip sarpanta din lemn invelitoare din tigla;
- tamplarie exterioara din PVC/lemn cu geam termoizolant
- trotuar de protectie din beton ;
- pardoseli din parchet/gresie.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Constructia propusa va fi amplasata retras, izolat, conformata dintr-un volum care va adapostii locuinta propriu zisa si un volum alipit cu functiunea de garaj pe latura sud vestica a casei.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Nu este cazul

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.



Accesul la parcela studiată se face din str. existentă, nemodernizată, atât pietonal cât și auto. Conform planșei A02 (Reglementări urbanistice) se vor prevedea acele carosabile și pietonale.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Intervențiile asupra cadrului natural existent vor fi minime. Organizarea incintei presupune o ușoară terasare a reliefului, astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică. Clădirea este adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât intervențiile asupra reliefului să fie minime – săpături, umpluturi. Totodată, colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta.

Parcela studiată nu se află în zone protejate, și nu se impun condiții speciale.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție. Pentru protejarea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe platforma din imediată vecinătate a accesului, acesta fiind descărcat prin sistemul de salubritate urbană.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon și arbori, conform planșei A02 (reglementări urbanistice).

4.13. Profiluri transversale caracteristice

O caracteristică a amplasamentului o reprezintă panta ușor descendentă dinspre latura către artera de acces, fapt ce necesită, totuși, lucrări de sistematizare verticală a terenului. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spațiile verzi vor prelua apele pluviale.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Clădirea propusă are cota ± 0,00 la 0,50 cm față de cota terenului sistematizat. În incintă este realizată parcare, și circulații carosabile, apele pluviale sunt colectate prin rigole și evacuate în rețeaua locală de canalizare.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).

În conformitate cu CU nr. 33 din 03.02.2017 și respectarea RLU pentru UTR 15 zonă de locuințe cu regim mediu de înălțime, regim D+P+M (regim de aliniere), se vor respecta întocmai prevederile și indicii de ocupare ai terenului.

Înălțimea clădirii propuse este de max. 7.20 m.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții, raportați la suprafața de teren aferentă de 420 mp, sunt următorii:



- procent de ocupare existent **POT = 0 %**
- procent de ocupare propus **POT = 32.61 %**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = 0.68**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

In prezent parcela este deservita de toate utilitatile existente in zona (apa, canal, electricitate, gaz si telefonie) si isi va mentine racordurile pentru apa – canal aflate in regia autonoma APAPROD.

Consumul de apa nu se va mari, iar strada Mihail Sadoveanu este racordata la reseaua de canalizare a municipiului Deva. Nu sunt necesare masuri privind crestrea capacitatii. Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de furnizorii de cablu.

4.18 Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata total teren intravilan	420	100	420	100
Subzona rezidentiala regim de inaltime P-P+2	0	0	136	32.38
Parcaje/ platforme cu imbracaminti definitive	0	0.0	67	15.96
Zona spatii verzi si plantate	420	100	217	51.66
TOTAL TEREN	420	100	420	100

Cap.5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus; • implantarea construcției propuse conduce la creșterea statutului urbanistic al zonei și creșterea, totodată, a valorii intrinseci a unității locative din care face parte ansamblul respectiv.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.- ului

Utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă;

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Având în vedere cele prezentate în documentație și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea P.U.D. în formula prezentată.



TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARCHITECTURE AND ENGINEERING

Deva, Piata Victorie, Nr. 2, Cladirea IPH, camera 303, Tel.: 0765 459 383
CUI: 35568187; Reg. Com: J20/136/2016; e-mail: totalideaconcept@gmail.com

Cap.6. ANEXE

Întocmit
Arh. Mihai Radu