

S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L.

Deva, str. M. Eminescu, nr. 21, bl. 20, sc. B, et. 4, ap. 20, jud. Hunedoara
CUI RO15115017; J20/12/2003

PROIECT NR. 01/2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE PARTIALA

ADRESA OBIECTIVULUI

Mun. Deva, str. M. Sadovean, f.n., jud. Hunedoara
Teren identificat prin CF 64735 Deva, nr. cadastral 64735

BENEFICIAR

PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA
Mun. Cluj-Napoca, str. Rapsodiei, nr. 14, bl. P1, sc. 3, et. 4, ap. 4, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general

S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L.

Deva, str. M. Eminescu, nr. 21, bl. 20, ap. 20, jud. HD



Coordonator RUR

Arh. POP OLIVIU MARIUS



Sef proiect
si proiectant de arhitectura

Arh. ZOTA VLAD



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

1. PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Lista de semnaturi
Borderou piese scrise si desenate
Memoriu PUD
Extras CF
Avize si acorduri cf. CU

2. PIESE SCRISE

Ridicare topografica
Plan incadrare in localitate
Plan situatie existenta
Reglementari urbanistice
Reglementari edilitare
Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE LUCRARE	PUD – LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMREJMUIRE PARTIALA
BENEFICIAR	PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA Mun. Cluj-Napoca, str. Rapsodiei, nr. 14, bl. P1, sc. 3, et. 4, ap. 4, jud. Cluj
ADRESA OBIECTIV	Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, f.n., jud. Hunedoara teren idendtificat cu nr. C.F. 64735 Deva, nr. Cad 64735
PROIECTANT	S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L. Deva, str. M. Eminescu, nr. 21, bl. 20, ap. 20, jud. HD

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Scopul si importanta obiectivului de investitii

Prin acest PUD se propune determinarea conditiilor de amplasare a unei locuinte unifamiliale, si anume dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea, rezolvarea circulatiei, situatia juridica a terenului si echiparea cu utilitati.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P+E, a accesului pe ampalament din drumurile publice si a utilitatilor si bransamentelor aferente, in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de realizare a unei constructii, respectiv locuinta, de dimensionare, conformare si servire utilitara a ei, pe terenul apartinand beneficiarilor PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 40 din 03.02.2023 se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism pentru construirea obiectivului mentionat in relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR 15, LMup15, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; 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. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje. Privind indicii urbanistici permisibili, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

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. 40 din 03.02.2023, amplasamentul se afla in UTR

15, LMup15 - subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, zona Zavoi, str. M. Sadoveanu si este proprietate a sotilor PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica a fost elaborata de catre inginer topograf autorizat pentru parcela aflata in studiu precum si pentru 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 GEOSILMAIZ SRL realizat pentru studierea terenului in care se prezinta natura terenului de fundare.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din strada M. Sadoveanu, strada cu cu 2 fire de circulatie si trotuare pietonale pe ambele parti.

Trotuarul de pe partea cu terenul studiat esta partial amenajat (betonat). In zona in care se face accesul pe teren trotuarul este neamenajat, din pamant tasat natural.

Latimea trotuarului este de min. 1,20 m, in fata terenului construit vecin. Imprejmuirea prousa la drum va fi realizata in alinament cu gardul existent iar zona aflata in proprietatea beneficiarilor, care depaseste alinamentul propus, va fi cedata domeniului public pentru amenajarea, in viitor, a trotuarului pe tot frontul parcelelor existente.

Terenul studiat are deschiderea la strada de 3,50 m. Pe aceasta latime se va amenaja un acces carosabil betonat, cu bordura tesita, similar si la nivel cu accesul carosabil existent in fata terenului construit, din vecinatate

Parcarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelei.

3.2. Front la strada, vecinatati

- NE – proprietati private, agricol - lungime 16,07 m
- NV – proprietati private, curti constructii - lungime 42,19 m
– proprietate privata, curti constructii - lungime 40,02 m
- SE – proprietati private, agricol - lungime 82,33 m
- SV – drum acces, str. M. Sadoveanu - front la strada 3,50 m
– proprietate privata, curti constructii - lungime 14,22 m

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Prin proiect se doreste realizarea unei locuinte alcatuite din doua corpuri unite, respectiv un garaj pentru doua masini, cu regim de inaltime P si locuinta cu regim de inaltime P+E.

Suprafata construita propusa va fi de circa 211,50 mp.

In incinta se vor amenaja alei carosabile, alei pietonale si parcaje in suprafata de totala de cca. 275 mp, din care 125 mp cu dale inierbate.

Suprafata de zone verzi amenajate va fi de cca. 367,50 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 conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

3.5. Destinatia cladirilor

In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul doreste realizarea unei locuinte pentru o singura familie, cu regim de inaltime maxim P+E.

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

Terenul este amplasat in intravilanul Mun. Deva fiind identificat cu CF nr. 64735 Deva, nr. cadastral 64735.

Terenul are categoria de folosinta arabil.

Suprafata terenului este de 854 mp.

In prezent terenul este liber de constructii.

Constructia propusa va avea suprafata construita de cca. 211,50 mp.

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

Din studiul geotehnic efectuat in zona se desprind urmatoarele concluzii:

- fundatia constructiiei proiectate cu regim de inaltime P+E se va realiza la adancimea de min. -1.20 m fata de cota terenului natural;
- fundarea se va realiza pe straturi de argila neagra, vartoasa.

Caracteristicile geofizice ale terenului

- zona seismica 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 0,80-0,90 m (STAS 6054-64);
- natura terenului de fundare – normal;
- nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,90;

Categoria de importanta - D

Clasa de importanta a constructiei - IV

3.8. Analiza fondului construit existent

In zona studiata (limitrofa) exista constructii edificate cu regimul de inaltime D+P / D+P+1+M .

Avand in vedere traseul configuratia terenului, densitatea relativ mica de construire in zona si amplasarea neregulata a cladirilor pe parcele, nu se poate vorbi de un un regim de aliniere a constructiilor fata de latura de acces.

3.9. Echiparea edilitara existenta

In zona in care este amplasat terenul exista retele publice de apa potabila si de canalizare, retea de alimentarea cu energie electrica si retea distributie gaze naturale.

Pe proprietate nu exista bransamente la retelele edilitare din zona.

4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarii mentin functiunea de baza a zonei UTR 15, subzona LMup15 - respectiv de locuire compusa din locuinte individuale existente sau propuse si functiuni complementare. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de amplasament dictate de lotul existent.

Cf. PUG Deva, terenul se gaseste in UTR 15, LMup15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban.

Funciunile complementare admise in zona sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea unei constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime mixt, P (garaj) / P+1 (locuinta).

Imprejmuirea propusa se va realiza pe limita de la drum a terenului (unde vor fi prevazute porti pentru acces auto si pietonal) si, partial, pe limita de SE (cu CF 70848), pe o lungime de cca. 39,50 m.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei, cf. H.G. nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- orientarea fata de punctele cardinale: locuinta va avea planul in forma regulata, cu functiunile importante orientate catre curte si catre sud si est;
- amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a acceselor carosabile la strada Mihail Sadoveanu;
- 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, precum 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;
- inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime admis in zona (max. P+2), a inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;
- aspectul exterior al constructiilor: se pot autoriza constructii numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, 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 (POT), admis in zona: max. 35%; POT propus prin proiect: 24,77%;
- parcaje: cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locative, amenajat pe proprietatea beneficiarului;
- spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor; in incinta vor fi amenajate zone verzi in suprafata de cca. 367,50 mp;
- imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, doar daca sunt respectate aceleasi conditii privind calitatea arhitecturala ca la cladirile propuse si aliniamentele existente in zona.

Funciunea propusa este de locuinta familiala cu regim de P (garaj) / P+1 (locuinta), in conformitate cu prevederile UTR 15, LMup15.

Constructia propusa va fi amplasata la urmatoare distante fata de vecinatii:

- la 18,10 m față de limita de NE a proprietatii;
- la 1,25 m față de limita de NV a proprietatii;
- la 4,95 m față de limita de SE a proprietatii;
- la 1,50 m față de limita de SV a proprietatii.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru constructia propusa sunt prevazuti următorii indicatori:

- regim de înălțime P / P+E;
- planul constructiei este de forma regulata si se incadreaza in urmatoarele dimensiuni 10,65 m x 22,45 m;
- Sc propus = 211,50 mp
- Scd locuinta = 347,10 mp
- înălțime maximă +7,85 m

Funcțiuni propuse:

- PARTER: garaj, hol acces cu casa scara, birou, baie parter, camera de zi, bucatarie cu loc de luat masa;
- ETAJ: hol etaj, dormitor matrimonial, dressing, baie, spatiu tehnic, dormitor copil 1, dormitor copil 2, baie.

Sistem constructiv propus:

- fundații din beton de tip continuu sub zidurile portante si fundatii izolate sub stalpi, din beton, legate de fundatia continua;
- structura de tip mixt, alcatuita din cadre de b.a. si pereti zidarie portanta;
- plansee b.a.;
- sarpanta din lemn si tigla ceramica;
- tamplarie exterioara din PVC/lemn cu geam termoizolant;
- trotuar de protectie din beton ;

Cacteristici de performanță ale constructiei:

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

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Terenul prezinta o declivitate accentuata pe directia est – vest.

Constructia propusa va fi in alcatuita din doua volume insiruite, lipite, cu regim de inaltime P, respectiv P+E, amplasata cu o retragere de 1,25 / 2,05 m fata de latura de NV.

Volumul cu regim de inaltime P cuprinde un garaj pentru doua masini si este amplasat in apropierea accesului pentru a restrange circulatia auto in incina si pentru a favoriza lagatura locuintei (volumul P+E) cu zona verde amenajata din incinta.

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

Amplasarea constructiei si alcatuirea volumetrica au fost gandite pentru a asigura o cat mai buna relatie cu constructiile de pe terenurile invecinate (insorire, distante legale, privire directa etc).

Din punct de vedere arhitectural, s-a ales solutia cu acoperis sarpanta, asa cum sunt marea majoritate a locuintelor din zona.

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 studiata se face din strada Mihail Sadoveanu, strada betonata, cu doua benzi si trotuar pe ambele parti ale ei.

Pe partea cu terenul studiat, trotuarul este partial modernizat (betonat), de la parcela vecina pana la intersectia cu str. Zavoi. Din fata terenului, spre sud-est, pe o lungime de cca. 100 m, trotuarul existent este din pamant tasat natural.

Pentru accesul auto pe teren se propune betonarea trotuarului si montarea unei borduri tesite la limita cu carosabilul strazii, asa cum este situatia accesului auto pe terenul construit alaturat, de pe latura de la drum.

Pe amplasament, pe fasia cu latime de 3,50 m care permite accesul la strada, se va amenaja o alee auto cu dale carosabile, partial inierbate.

Pentru autoturismele proprietarilor este propus un garaj de doua locuri. In incinta exista posibilitatea amenajarii unui loc de parcare in zona carosabila propusa, pe o pozitie care sa nu impiedice posibilitatea iesirii cu fata a autoturismelor de pe teren.

4.8. Principii si modalitati de integrare si 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. Clădirea propusa este adaptata profilului terenului, aceasta fiind amplasata pe teren astfel încât da valorifice particularitatile terenului si sa favorizeze comunicarea cu spatiul exterior amenajat.

Totodată, colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Terenul studiat nu se afla in zone protejate si nu se impun conditii speciale pentru realizare obiectivului propus.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Proiectele urbanistice si de arhitectura nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante, care sa faca necesara o analiza speciala privind poluarea sau riscurile ecologice.

Pentru protejarea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe platforma din imediata vecinătate a accesului, acesta fiind descărcat prin sistemul de salubritate urbană.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon si arbori, conform plansei A02 - Reglementari urbanistice.

Suprafata propusa pentru amenajarea de zone verzi este de cca. 367,50 mp. Suprafetele carosabile sau pietonale vor fi partial pavate cu dale inierbate.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

O caracteristică a amplasamentului o reprezintă panta descendentă pe directia vest-est (dinspre strada M. Sadoveanu catre latura opusa), fapt ce impune unele lucrări de sistematizare verticală a terenului si adaptarea cotelor interioare la profilul terenului. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 - 20 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spatiile verzi vor prelua apele pluviale de pe suprafetele neconstruite.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Accesul principal in locinta, cota $\pm 0,00$, este la 45 cm fata de cota terenului sistematizat iar cota finita la garaj este ridicata la 15 cm fata de cota sistematizata exterioara.

In incinta sunt realizate alei carosabile si pietonale pentru accesul de la strada si accesele in garaj si la locuinta.

Apele pluviale vor fi adunate prin rigole si dirijate spre un bazin de retentie amplasat inropat si folosite, cand este nevoie, la irigarea spatiilor verzi.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.

In conformitate cu C.U. nr. 40 din 03.02.2023 si RLU aferent UTR 15, LMup15, subzona rezidentiala cu locuinte cu regim de inaltime P – P+2, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

Inaltimea cladirii propuse este de max. 7,85 m.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenti acestor construcții, raportati la suprafața proprietatii (854.00 mp), sunt urmatorii:

- procent de ocupare existent **POT = 0,00%**
- procent de ocupare propus **POT = 24,77%**
- procent reglementat **POT = 35,00%**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0.00**
- coeficientul de utilizare al terenului reglementat **CUT = 0,50**

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

In zona in care este amplasat terenul exista retele publice de apa potabila si de canalizare, retea de alimentare cu energie electrica si retea distributie gaze naturale. Se vor face racorduri si bransamente la utilitatile existente in zona.

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

Bilant teritorial existent

	(mp)	%
Suprafata teren	854,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulatii pietonale si auto	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00
POT_{existent} = 0,00 %		
CUT_{existent} = 0,00		

Bilant teritorial propus

	(mp)	%
Suprafata teren	854,00	100,00
Constructii	211,50	24,77
Circulatii pietonale si auto	275,00	32,20
Spatii verzi	367,50	43,03
POT_{propus} = 24,77%		
CUT_{propus} = 0,41		
POT_{maxim permis} = 35,00 %		
CUT_{maxim permis} = 0,50		

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse conduce la imbunatatirea caracterului urbanistic al zonei creaza premisele dezvoltarii sau modernizarii infrastructurii edilitare si a circulatiilor pietonale.

Implantarea constructiei propuse aduce cu sine creșterea statutului urbanistic al zonei și a valorii intrinseci a unităților locative care, in final, alcatuiesc un ansamblu urbanistic unitar din punct de vedere functional si coerent urbanistic si arhitectural, in care elemntul verde are o prezenta consistenta.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

Utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă si modernizarea circulatiei pietonale pe partea strazii pe care se afla terenul, inclusive crearea unui aliniament pentru viitoarele imprejmuiuri ale parcelelor agricole neconstruite din zona.

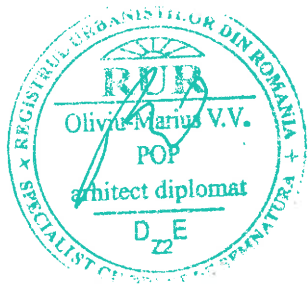
5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Având în vedere cele prezentate în documentație și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea PUD în forma prezentată.

6. ANEXE

Coord. RUR

arh. Pop Oliviu Marius



Intocmit

Arh. Zota Vlad

