

P.U.D.

LOCUINTA FAMILIALA,

GARAJ SI IMPREJMUIRE

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L. DEVA

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Hamos Emilia

ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia

GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria

TEHNOREDACTARE SI EDITIE:

ec. Calmutchi Mihai Rares

Data elaborarii: Ianuarie 2023

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: *"Locuinta familiala, garaj si imprejmuire"*
- NR. PROIECT: 727/2023
- BENEFICIAR: Nicoara Stoica Nicolae
- ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, Municipiul Deva, str. Iosif Vulcan, nr. 99A
- FAZA : P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Obiectivul lucrării este elaborarea P.U.D. – Locuinta familiala, garaj si imprejmuire, in baza C.U. nr. 545 din 28.12.2022 eliberat de Primaria Municipiului Deva.

Terenul este in suprafata de 2.102,00mp, proprietar Nicoara Stoica Nicolae si se identifica cu extras C.F. 75981, nr. cad./topo. 75981. Terenul se afla in intravilan conform extrasului C.F. si conform P.U.G. aprobat Municipiul Deva.

Terenul a fost supus in prealabil avizarii in faza P.U.D., si a fost avizat cu H.C.L. 95/2020, dar beneficiarul nu doreste sa respecte reglementarile PUD-ului aprobat si ca atare se itocmeste o noua documentatie PUD.

Prin prezenta documentatie elaborata in faza P.U.D., beneficiarul doreste sa modifice pozitia amplasarii constructiei pe teren si solicita un nou P.U.D. cu conditiile impuse de dansul, si anume: pastreaza aliniamentul fata de strada Vulcan la 20m (conform P.U.D. aprobat), retragerea fata de limita laterala stanga o doreste de 3,05m, retragerea fata de limita laterala dreapta o doreste de 0,80m, retragerea fata de limita posterioara o doreste de 143,53m; regimul de inaltime va fi parter, cu inaltimea la coama de 6,22m si inaltimea la streasina de 3,75m. P.O.T. propus 6,58%, C.U.T. propus 0,07.

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Deva, strada Iosif Vulcan, nr. 99A, are forma geometrica dreptunghiulara si este relativ plan.

Terenul se invecineaza cu proprietati particulare pe trei laturi si cu drumul de acces proprietate domeniul public – str. Iosif Vulcan pe o latura. Accesul principal in zona se desfasoara de pe strada Iosif Vulcan.

Planul Urbanistic de Detaliu prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal in interiorul parcelelor; asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, alimentarea cu gaz-metan, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;

- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Deva, strada Iosif Vulcan, la numarul 99A, si este in suprafata de 2.102,00mp. Terenul, conform Plan Urbanistic General Municipiul Deva aprobat prin H.C.L. 223/1999, prelungit prin H.C.L. 438/2005, modificat cu H.C.L. 111/2016, modificat cu H.C.L. 490/2018 este situat in UTR 17, Lmup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominanta a zonei este locuire 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.

2.2. Documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridcare topografica realizata de topograf ing. Ghitoaica Maria.

3. Situatiia existenta

Terenul este in suprafata de 2.102,00mp, proprietar Nicoara Stoica Nicolae si se identifica cu extras C.F. 75981, nr. cad./topo. 75981. Terenul se afla in intravilan conform extrasului C.F. si conform P.U.G. aprobat Municipiul Deva.

Terenul este liber de constructii.

Terenul de amplasament are forma geometrica relativ dreptunghiulara cu dimensiunile de cca. 13,20ml x 178,00ml. Terenul este relativ plan.

Terenul se invecineaza cu proprietati particulare pe trei laturi si cu drumul de acces proprietate domeniul public – str. Iosif Vulcan pe o latura.

Terenul este imprejmuit cu gard de plasa de sarma pe trei laturi si poarta din plasa de sarma pe latura de nord – strada Iosif Vulcan.

Accesul principal in zona se desfasoara pe strada Iosif Vulcan.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul nu beneficiaza de racorduri la utilitati.

Situatiia ocuparilor definitive de teren conform C.F./tabloul ariilor:

Suprafata teren: 2.102,00mp ;

Consideratii generale privind terenul. Cercetarea si stratificatia terenului.

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel considerabile, fiind relativ un plan orizontal, panta medie fiind de 2,78%. Punctul cel mai ridicat se află la limita dreapta a frontului stradal, de 302,20, iar cel mai coborât pe o diagonală de 115 m, la cota 299,00.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

Presiunea de calcul a vânturilor conform CR 1-1-4-2012– 40daN/mp

Încărcările date din zăpadă conform CR 1-1-3-2012 – 150daN/mp

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013 $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Clasa de importanta IV - categoria de importanta D.

Terenul în studiu nu se află în zona protejata de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

La stabilirea adancimii minime de fundare pentru constructiile proiectata cu regim de inaltime P se vor respecta urmatoarele :

-STAS 6054/77privind adancimea minima de inghet.

-nivelul de aparitie al stratului recomandat pentru fundare,

-regimul de înăltime al constructiei

-sistemizarea pe verticala a terenului .

Fundarea constructiilor se vor realiza prin intermediul fundatiilor izolate cu grinda de fundatie la adancimea de :

$D_f = -2,00$ m față de CTn actual sau decapat

Constructiile se va funda pe stratul de Argila tufacee cenusie cu depuneri calcaroase ,fisurata .partial alterata tare

4. Reglementari

Beneficiarul, Nicoara Stoica Nicolae, solicita construirea pe teren a unei locuinte familiale cu terasa, garaj si amenajarea incintei. Terenul este imprejmuit cu gard de plasa de sarma cu stalpi metalici. Beneficiarul doreste modificarea imprejmuirii pe latura de nord, spre strada Iosif Vulcan.

Potrivit art. 48, alin.(2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel putin modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia in baza unui studiu de specialitate.

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului.

Accesele auto si pietonale.

Conformarea arhitectural volumetrica.

Conformarea spatiilor publice.

Planul Urbanistic de Detaliu trebuie sa cuprinda Reglementari Urbanistice privind:

Asigurarea accesibilitatii pietonale si auto la noul obiectiv si racordarea la retele edilitare existente.

Permisivitati si constrangeri urbanistice, densitati, distante, retrageri, aliniamente, suprafete maxime edificabile, regim de inaltime, volumetrie privind volumele construite si amenajarile acestora.

Relatiile functionale si estetice cu vecinatatea respectiv inscrierea obiectivului si tratarea lui arhitecturala in raport cu cadrul construit si natural invecinat.

Designul spatiilor publice.

Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor prin continuitatea functiunilor sau inscrierea obiectivului intr-o functiune compatibila.

Regimul juridic al proprietatilor si circulatia terenurilor.

Ilustrarea urbanistica a solutiei propuse.

Prezentul PUD are ca scop realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta familiala, realizarea unei constructii cu functiunea de garaj si modificarea imprejmurii pe latura de nord – fata la strada Iosif Vulcan.

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 beneficiarului, conform C.F. atasat este de 2.102,00 mp.

Procentul de ocupare teren studiat (P.O.T. propus) este :

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c/S_T \times 100 = 138,25 / 2.102,00 \times 100 = 6,58\%.$$

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

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 138,25 / 2.102,00 = 0,07.$$

TABLOUL ARIILOR - SITUATIE PROPUSA:

Suprafata teren studiat: 2.102,00 mp

Suprafata locuinta: 114,81 mp

Suprafata garaj: 23,44 mp

Sc total: 138,25 mp

H streasina cladire maxim = 4,50m

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	mp
Suprafata teren:	2.102,00
Suprafata construita existenta	0,00
Suprafata construita desfasurata	0,00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	0,00%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0.00

BILANT TERITORIAL PROPUS

	mp	%
Suprafata teren	2.102,00	100
Suprafata construita	138,25	6,58%
Suprafata terase, alei si trotuare	218,75	10,40%
Suprafata zone verzi	1.745,00	83,02%
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	6,58%	-
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0,07	-

Terenul va fi ocupata de o constructie cu functiunea de locuinta familiala, in suprafata construita de 114,81 mp, cu regim de inaltime P si cu un garaj cu suprafata construita de 23,44 mp, cu regim de inaltime P. Suprafata totala construita va fi de 138,25 mp. Suprafata construit desfasurata rezultata este de 138,25 mp.

Cladirea de locuit va fi amplasata paralel cu limitele de proprietate laterale iar distantele fata de limitele proprietatii sunt urmatoarele: 20,00m fata de limita de proprietate N (str. Iosif Vulcan), 0,80m fata de limita de proprietate V, 143,53m fata de limita de proprietate S si 3,05m fata de limita de proprietate E.

Cladirea cu functiunea de garaj va fi amplasat la distanta de 0,80m fata de limita de proprietate spre strada Vulcan si la 0,60m fata de limita de proprietate laterala stanga si 8,58m fata de limita de proprietate laterala dreapta.

Imprejmuirea ce va fi realizata front la strada Vulcan va fi retrasa pe zona accesului in garaj, pana la limita peretelui garajului, realizandu-se o imprejmuire din stalpi de beton armat si panouri confectionate metalice, inclusiv poarta de acces pietonal.

Functional, cladirea va beneficia de urmatoarele spatii:

La parter: living S=23,70mp; bucatarie S=8,92mp; camera S=3,27mp; hol acces S=11,10mp; spatiu tehnic S=3,27 mp; baie S=4,63 mp; wc servciu S=3,89mp; camera S=15,41mp; camera S=15,41mp.

Garajul va avea un singur spatiu in suprafata de $S=18,69\text{mp}$, cu poarta de intrare si de iesire la partea inferioara pentru un acces facil spre gradina.

Imprejmuirea existenta are lungimea de 379,00ml. Imprejmuirea front la strada Vulcan are lungimea de 13,20ml.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirii de locuit propuse va fi P.

Regimul de inaltime al cladirii garaj va fi P.

Alimentarea cu apa: se va face prin racord la reseaua existenta de pe strada Iosif Vulcan, caminele de racordare afladu-se in apropiere.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si executia lucrarilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati in domeniu.

Apa calda menajera va fi asigurata de la cazanul de incalzire pe combustil gaz-metan.

Canalizarea menajera: se realizeaza o retea exterioara de canalizare, care va dirija apele catre bransamentul racordat la reseaua de canalizare de pe strada Iosif Vulcan.

Se vor realiza retele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate.

Canalizarea pluviala

Se va realiza canalizarea apelor meteorice prin intermediul unei retele exterioara de canalizare de tip inelar, care va dirija apa pluviala spre zonele inierbate.

Alimentarea cu caldura: s-a prevazut o instalatie de incalzire cu cazan pe combustibil gaz-metan, amplasata in spatiul special amenajat; instalatia de incalzire se distribuie prin intermediul radiatoarelor de tip panel din otel.

Alimentarea cu energie electrica: se va realiza de la reseaua de alimentare cu energie electrica din apropiere – strada Iosif Vulcan, prin extindere pana la tabloul de distributie general amplasat la limita amplasamentului.

Se vor realiza retele alimentare cu energie electrica pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate.

Alimentarea cu gaz-metan se va realiza de la reseaua de alimentare cu gaz-metan din apropiere – strada Iosif Vulcan; se va realiza reseaua de alimentare cu gaz-metan pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate.

Telecomunicatii

Se vor folosi retelele de telefonie mobila – tip wireless.

5. Concluzii

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand diversitatea functiunilor predominante de locuire existente in zona.

Documentatia PUD are ca scop conformarea obiectivului din punct de vedere functional si volumetric optimizandu-se aspectul cladirilor din Municipiul Deva.

Obiectivele principale propuse prin documentatia de urbanism sunt:

- retragerile si distantele cladirii fata de proprietatile vecine;
- elementele privind volumetria cladirii propuse in raport cu imobilele invecinate;

- procentul maxim de ocupare al terenului;
- echiparea edilitara;
- accesul auto, pietonal si platformele de parcare necesare functiunii propuse;

- completarea functiunii dominante propuse prin PUG aprobat cu functiunea complementara de spatii de locuit tip casa de vacanta;
- mobilarea incintei cu obiectivele propuse;

Consideram oportuna realizarea acestei investitii deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect isi propune sa indeplineasca urmatoarele obiective specifice :

- imbunatatirea aspectului zonei prin mobilarea terenului cu cladirea propusa;
- majorarea spatiilor de locuit tip locuinta familiala;

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia

