



Proiectant general

**AGG Arhitectura S.R.L.**

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,  
Oras Simeria, jud Hunedoara, Romania  
J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990  
tel. 0724505519; e-mail:  
andreigraur@gmail.com



**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  
Acest plan este proprietatea noastră si nu poate fi reprodus sau instrăinat fără acordul nostru

Proiectant de specialitate

**Proiect nr. 16/2021**

**PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU**  
pentru lucrarea

**LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMURE  
PARTIALA si RACORDURI LA UTILITATI**

CF 78127, zona str. Zavoi nr. 45B,  
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiar:

**LUPUTIU DORINA**

Alea Saturn, bl. 6A, sc.2, et.2, ap.20,  
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Proiectant general:

S.C. AGG Arhitectura S.R.L.

R.C. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990

Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,  
Oras Simeria, jud Hunedoara

Proiectant de specialitate:

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

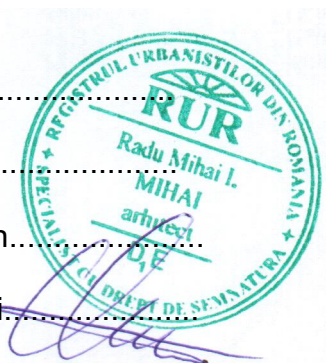
Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102,  
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Data:

**Octombrie 2021**

**COLECTIV ELABORATOR**

SEF PROIECT: Arh. Mihai Radu.....  
PROIECTAT: Arh. Mihai Radu.....  
PROIECTAT inst: Ing. Rosu Bogdan.....  
DESENAT: Arh. Graur Andrei.....



Octombrie 2021

**BORDEROU****A. PIESE SCRISE**

Cerere  
Copie C.I.  
Pagina de titlu  
Colectiv elaborator  
Borderou  
Memoriu justificativ  
Certificat de Urbanism  
Extras C.F.  
Extras de plan cadastral  
Avize conform C.U.  
Ridicare topografica vizata OCPI  
Studiu geotehnic

**B. PIESE DESENATE**

A.01 Plan încadrare în localitate	sc. 1 : -
A.02 Situatie existentă	sc. 1 : 500
A.03 Situatie propusă, reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A.04 Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
A.05 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
A.06 Posibilitati de mobilare urbanistica	sc. 1 : 500

Intocmit  
Arh. Mihai Radu



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului

**„ LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMURE PARTIALA si RACORDURI LA UTILITATI”** CF 78127, zona str. Zavoi nr. 45B, municipiul Deva, judetul Hunedoara

Beneficiar: **LUPUTIU DORINA**  
Alea Saturn, bl. 6A, sc.2, et.2, ap.20,  
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Proiectant general: S.C. AGG Arhitectura S.R.L.  
R.C. J20/201/25.01.2019, CUI: 40494990  
Str. Plevnei, nr.22, cod postal: 335900,  
Oras Simeria, jud Hunedoara

Proiectant de specialitate: S.C. TOTAL IDEA CONCEPT SRL.  
R.C. J20/136/2016, CUI RO 35568187  
coordonator RUR Arh. Mihai Radu

Adresa proiectant: Piata Victoriei, Nr. 2, sediul IPH, cam 102,  
municipiul Deva, judetul Hunedoara

Data elaborarii: Octombrie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe, cu un regim de înălțime P+E, împrejmuirea parcelei parțial și racordul la utilități. Pentru materializarea acestor construcții sunt necesare clarificarea și punerea în acord cu documentațiile de urbanism aprobate pentru această zonă.

Propunerea are ca scop construirea unei locuințe, în regim de înălțime P+E, în prezent pe parcele învecinate în imediată apropiere nu există construcții – locuințe individuale care să formeze un aliniament. Construcția propusă va fi compusă din: parter și etaj.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru amplasarea și stabilirea retragerilor, a procentului de ocupare și coeficientului de utilizare al terenului pentru realizarea construcției, cu regim de înălțime P+E, în vederea obținerii aprobării Primăriei municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei construcții cu funcțiunea de locuire, de dimensionare, conformare și servire utilitară a construcției, pe terenul aparținând beneficiarului Luputiu Dorina, amplasat în zona str. Zavoi nr. 45B, municipiul Deva, judetul Hunedoara, conform Extras CF 78127, drum de interes local, nemodernizat.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 288 din 15.06.2021 se solicita construirea unei locuinte, imprejmuirea terenului si bransamente la utilitati (energie electrica, retea de apa si canalizare, gaze naturale).

Conform PUG aprobat prin HCL Deva nr. 223/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL Deva nr. 438/2015, modificata cu HCL Deva nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018, parcela de teren este situata in UTR 15, Lmup15, subzona B.

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general Utilizari permise: zona rezidentiala cu cladiri de tip urban

- utilizari permise: constructii de case cu regim de inaltime P, P+2, extinderea celor existente, functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pionatoare, carosabile, parcaje, etc.;
- functiunea actuala – arabil intravilan;
- interdictii temporare de construire pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ sau PUD. Care sa ordoneze zona, sa o completeze corespunzator cu dotarile care lipsesc in prezent si sa asigure echiparea tehnico-edilidara.

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;
- Analiza publica;
- 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).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si 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 al Municipiului Deva si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 288 din 15.06.2021, amplasamentul se afla in UTR 15, Lmup 15. Subzona B; zona rezidentiala cu cladiri de tip urban; functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban.

Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului Luputiu Dorina si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

Nu s-au identificat lucrari de urbanism aprobate in vecinatatea amplasamentului.

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Documentatia Topografica elaborata de catre ing. Chezan Calin cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de proiectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILV MAIZ SRL pentru studierea terenului in care se va prezenta natura terenului de fundare.

### **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesul la parcela este asigurat din drumul local, drum neamenajat, (neasfaltat), nemodernizat, iar in zona sunt urmatoarele utilitati: electricitate, retea de apa si canalizare, gaze naturale.

Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei.

Profilul drumului are o latime mica, de circa 3,5 ml in medie cu usoare stangulari.

Zona are caracter urban, cu locuinte construite dupa anul 1990.

Cladirile din zona limitrofa au destinatie de locuire.

Terenurile din zona studiate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

#### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Parcela prezinta un front la strada si este amplasata in camp cu mai multe proprietati private.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este de 675,0 mp, conform extrasului de carte funciara cum urmeaza :

- 675 mp - proprietate LUPUTIU DORINA, categorie de folosinta arabil, intravilan.

Nu exista constructii notate pe teren. Terenul nu este imprejmuit si este liber de sarcini.

Vecinatati:

- la nord cu SC CHINGI EXPERT SRL proprietate privata;
- la est cu Drum de interes local proprietate publica id69223;
- la sud cu Stancu Eduard proprietate privata;
- la vest cu SC RERAT HELVETIA COMPANY SRL proprietate privata.

#### **3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere**

Pe terenul proprietate personala nu exista nici o constructie.

Pe terenul liber, in proprietate privata se doreste realizarea construirii unei locuinte unifamiliale si imprejmuirea partiala a terenului, rezultand o suprafata construita la sol maxima de circa 80,0 mp. (POT. max 35%) din suprafata terenului.

#### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona se compune din terenuri ocupate cu cladiri individuale cu regim mic – mediu de inaltime, in marea majoritate amplasate individual pe parcele, retrase de la strada.

#### **3.5. Destinatia cladirilor**

Terenul este proprietate privata a beneficiarului LUPUTIU DORINA, persoana fizica. Si pe viitor, in conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism isi doreste realizarea investitiei: “ LOCUINTA” cu functiunea de locuinta unifamiliala.

#### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.**

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 675,0 mp formata dupa cum urmeaza:

- 675,0 mp proprietate LUPUTIU DORINA - categorie de folosinta arabil, intravilan.

Pe teren vor fi notate constructii dupa cum urmeaza:

- Locuinta in regim de inaltime P+E, formata la parter din hol de intrare, living si loc de luat masa, bucatarie, spatiu tehnic, baie si terasa, iar la etaj din hol, 3 dormitoare, baie si dressing.
- Imprejmuire partiala.



### 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 rezultat:

Apa subterana nu a fost interceptata in forajele executate fiind cantonata la adancimi mai mari decat forajele executate.

#### 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 de referinta a vantului de  $q_{ref}=0,4$  kPa

Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă  $g_z=150$  daN/m<sup>2</sup>.

Adancimea de inghet 0.90 m (STAS 6054-77)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice nu sa interceptat.

Categoria de importanta D.

Clasa de importanta a constructiei IV.

### 3.8. Accidente de teren ( beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, nu se executa constructii subterane, iar in zonele in care se teraseaza terenul se vor construi ziduri de sprijin corespunzatoare.

### 3.9. Adancimea apei subterane:

Nu s-a interceptat.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică – partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri „pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMP-225ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de  $T_C=0.7s$ , coeficientul de seismicitate  $K_s$ ( valori de varf a acceleratiei terenului  $a_g$ ) corespunzandu-i o valoare de  $a_g=0.10g$ . Conform SR11100/1-93- „Zonarea seismică - macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitate seismică 6 grade.

### 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc):

Pe teren nu sunt notate constructii.

Zona are caracter urban, cu locuinte construite dupa anul 1990.

Toate cladirile au destinatie de locuire.

Terenurile din zona studiate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Cladirile din zona, sunt in general in stare buna, din materiale durabile si au regimul de inaltime P, P+2.

### 3.12. Echiparea edilitara existenta.

In zona exista retea de electricitate, retea de gaze naturale si retea de apa si canalizare.

#### Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei UTR 15, subzona Lmup15, subzona B, respectiv zona rezidentiala cu cladiri de tip urban.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de construire.

UTR 15, Lmup15, subzona B este situat in totalitate in intravilan, in zona periferica a municipiului Deva si este caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici si medii.

##### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune construirea unei Locuinte si imprejmuirea partiala a parcelei.

Solutia arhitecturala se va incadra in specificul local al zonei.

##### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Funcțiunea clădirii este de casa de locuit cu regim de P+E amplasat in UTR 15, LMup 15; Caracteristicile functionale alei zonei din punct de vedere urbanistic sunt de locuire. Zona edificabila propusa va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar avand urmatoarele distante fata de vecinatati:

- la nord 1,0 m cu SC CHINGI EXPERT SRL proprietate privata;
- la est 5,0 cu Drum de interes local proprietate publica id69223;
- la sud 4,55 m cu Stancu Eduard proprietate privata;
- la vest 28,70 m cu SC RERAT HELVETIA COMPANY SRL proprietate privata.

##### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru constructia propusa sunt prevazuti următorii indicatori urbanistici:

- regim de înălțime P+E locuinta;
- acces principal auto si pietonal la limita de est;
- dimensiuni planimetrice constructie locuinta 8,45 m x 12,45 m;
- Sc cladire maxima 105,20 mp;
- Scd cladire maxima 185,05 mp;
- cota pardoseală cladirelocuinta la + 0.45 m față de cota terenului natural;
- înălțime maximă streasina la locuinta 6,0 m față de cota terenului natural;

Funcțiuni propuse pentru locuinta:

PARTER: Hol intrare, living si loc de luat masa, bucatarie, spatiu tehnic, baie, terasa.

MANSARDA : Hol central cu casa scarii, trei dormitoare, baie si dressing.

Cacteristici de performanță a construcției:

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

Sistem constructiv propus:

- fundații BA continue;
- inchideri perimetrare din zidarie sau BCA;
- acoperis tip terasa necirculabila;
- tamplarie exterioara din PVC cu geam termo- si fonoizolant
- trotuar de protectie din beton;
- pardoseli din parchet/gresie.



**4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.**

Constructia propusa va forma corp comun constituit printr-un volum unitar care sa se integreze in specificul arhitectural al zonei.

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

Constructia ce urmeaza a fi extinsa face parte dintr-un fond construit cu cladiri de aceiasi functiune, se va realiza in acelasi stil arhitectural, se va ridica pe inaltime apropiindu-se de regimul de inaltime al cladirilor din jur. Se vor folosi materiale din aceiasi gama ca si la cladirile existente. Solutiile de dezvoltare sunt prezentarea pe plansa A02.

**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 drumul existent, propus pentru largire, atat pietonal cat si auto, conform plansei A02 (Reglementari urbanistice) si al plansei A04 (Proprietate asupra terenurilor)

**4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.**

Se va evita pe cât posibil excavarea excesivă a zonei cu pantă accentuată.

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

Nu este cazul. Imobilul nu este inclus in lista monumentelor ale naturii sau in zonele de protectie a acestora.

**4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.**

Nu este cazul.

**4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz);**

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

**4.12. Solutii pentru reabilitare si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon si arbori, conform plansei A02 (reglementari urbanistice), minim 30 % conform zonei studiate.

**4.13. Profiluri transversale caracteristice:**

Se propune un profil transversal prin calea de acces, drumul local, care nu corespunde din punct de vedere al gabaritului minim necesar. In acest sens s-a propus largirea drumului din ax cu latimea de 8.00 m care sa cuprinda 5.00 m carosabil auto, doua zone verzi a cate 0.50 m si doua trotuare a cate 1.00 m.

Pentru largirea profilului stradal este necesar ca proprietarul terenului sa cedeze o suprafata de 35,0 mp. Ulterior prin grija primariei se va urmări continuarea acetui tip de profil pe toata lungimea drumului.

**4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Cladirea propusa are cota  $\pm 0,00$  (nivel parter) la +0.45 cm fata de cota terenului sistematizat. In incinta sunt realizate parcarile si circulatiile carosabile, apele pluviale sunt colectate prin rigole si evacuate in reseaua locala de canalizare.

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

In conformitate cu CU nr. 288 din 15.06.2021 si respectarea RLU pentru UTR 15, Lmup 15;

Regimul de aliniere

- la nord 1,0 m cu SC CHINGI EXPERT SRL proprietate privata;
- la est 5,0 m cu Drum de interes local proprietate publica id69223;
- la sud 4,55 m cu Stancu Eduard proprietate privata;
- la vest 28,70 m cu SC RERAT HELVETIA COMPANY SRL proprietate privata.

Inaltimea cladirii propuse este de max. 6,0 m la streasina.

Indicatorii urbanistici propusi, aferenti acestor constructii, raportati la suprafata de teren aferenta ramasa dupa cedarea unei suprafete pentru largirea drumului de acces este de de 570 mp:

- procent de ocupare existent **POT = 0.00 %**.
- procent de ocupare propus **POT = 16.5 %**.

**4.16. Coeficientul de utilizare al terenului**

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0.00**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = 0.30**

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

In prezent parcela este deservita de electricitate.

Se vor face demersuri pentru racordarea si bransarea la urmatoarele utilitati: electricitate, gaze naturale, apa si canalizare, telefonie fixa si mobila, televiziune.

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

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata total teren intravilan</b>	<b>675.0</b>	<b>100</b>	<b>640.0</b>	<b>100</b>
<b>Subzona rezidentiala regim de inaltime P-P+2 (Locuinta P+E propusa)</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>224.0</b> <b>(105,20)</b>	<b>35.0</b> <b>(16.50)</b>
<b>Parcaje/platforme cu imbracaminti definitive</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>34.55</b>	<b>5.40</b>
<b>Zona spatii verzi si plantate</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>500,25</b>	<b>78.10</b>
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>675.0</b>	<b>100</b>	<b>640.0</b>	<b>100</b>

## Cap 5. CONCLUZII

### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

### 5.2. Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Prin prezenta documentație se stabilesc parametrii obiectivului de investiții: capacități ale construcției și coeficienți urbanistici. Ulterior prin grija primariei se va urmări continuarea tipului de profil stradal pe toata lungimea drumului.

### 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram oportuna realizarea proiectului in dezvoltarea zonei.

## Cap 6. ANEXE

### 6.1. Tema-program;

### 6.2. Materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unor propuneri.

Coordonator RUR  
Arh. Mihai Radu

