

P.U.D.

Generat de investitia LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA, IMPREJMUIRE PARTIALA SI AMENAJARE INCINTA

str. Vulcan nr. 110, CF 78577 Deva, jud Hunedoara

MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investitie:

LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA, IMPREJMUIRE PARTIALA SI AMENAJARE INCINTA

Amplasament:

str. Vulcan nr. 110, CF 78577 Deva, jud Hunedoara

Beneficiari:

POPA ROMEO-ALIN

Adresa: Deva, str. Bejan nr. 12, bl. 70, sc. 2, et. 3, ap. 33

Proiectant specialitate- urbanism:

HABITAT PLUS S.R.L.

Adresa: Deva, Aleea Panselutelor, bl. 30/27, jud. Hunedoara

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil a unei locuinte unifamiliale si a unei eventuale anexe. De asemenea vor fi studiate si modalitatile de realizare a celorlalte lucrari de constructii aferente acestei investitii cum sunt imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor necesare. Scopul studiului este acela de a asigura beneficiarului condiții de locuire în bune conditii, precum și acela de a îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei.

2. Incadrarea în zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism eliberat de primaria Deva nr. 306 din 14.08.2024, referitor la aceasta investitie, terenul de amplasament se afla in intravilanul municipiului, folosinta actuala a terenului este notata la cartea funciara „livada - intravilan”. Parcela in studiu , CF 78577 Deva, cu suprafata 1425mp are accesul asigurat din str. Iosif Vulcan.

Din punct de vedere economic, reglementarile administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale, conform HCL 157/2010 imobilul este situat in subzona C.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat: imobilul este situat in UTR 17; LMup17 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.

Conform acestui certificat construirea locuintei se poate face numai dupa aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

Cerintele impuse prin certificatul de urbanism sunt urmatoarele:

- se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor
- amplasarea fata de aliniament se va face doar cu respectarea coerentei si caracterul frontului stradal in acea zona
- amplasarea pe teren va tine seama de respectarea codului civil si a cerintelor ce tin de interventia in caz de incendiu, precum si de cerintele rezultate din normele de igiena.
- POT maxim 35%
- Minim 1 loc parcare in incinta
- Spatii verzi in suprafata minima de 2mp/locuitor
- Sunt permise imprejmuiiri opace, imprejmuiiri transparente cu elemente decorative si imprejmuiiri cu gard viu

In apropierea zonei studiate au mai fost elaborate planuri urbanistice zonale pentru stabilirea unor reglementari sau pentru introducerea in intravilan a unor terenuri, ocazie cu care s-a aprobat un profil stradal pentru str. Coziei.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru prezentul PUD s-au elaborat documentatii topografice si geotehnice care atesta ca terenul pe care se propune realizarea ansamblului este favorabil acestei utilizari.

3. Situatiile existente

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat are acces din str. Vulcan, catre care are un front stradal de 12,82m. Limitele cadastrale ale terenului nu ar permite un profil stradal adecvat pentru str. Iosif Vulcan, in situatia in care acesta va fi modernizat. S-a solicitat un aviz de la ADPP care are consemnata drept conditie retragerea imprejmuirii la strada cu valori propuse de proiectantul initial al documentatiei de avizare. S-a luat in considerare un profil stradal modernizat al str. Iosif Vulcan, rezultand alt contur pentru a face loc unei eventuale largiri a drumului.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de **1425 mp**.

Amplasamentul se invecineaza

- La NE – CF 74477 in proprietatea unor persoane fizice sau juridice
- La NV – CF 78576 teren in proprietatea unor persoane fizice sau juridice
- La SV – CF 60931 teren in proprietatea unor persoane fizice sau juridice
- La SE – CF 78613 teren aflat in domeniul public de interes local si in

administrarea UAT Deva – str. Iosif Vulcan

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul de amplasament nu este imprejmuit pe nici una din laturi si este liber de constructii.

Pe terenurile imediat invecinate amplasamentului studiat nu sunt inca ridicate constructii.

Alte constructii aflate in apropierea amplasamentului sunt:

- La NE pe CF 65977 – o locuinta D(p)+P+1 situata la circa 30 m de limita de proprietate spre terenul studiat
- La SV - CF 60658 – o cladire P+1+M
- La NV – CF 77798 – e inca liber de constructii – dar a fost aprobat un PUD pentru o cladire pe parter care va pastra o distanta de peste 30 m spre terenul studiat

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In zona strazii Vulcan s-au construit in general locuinte individuale, cu regim redus de inaltime si cu demisoluri sau subsoluri partiale generate de faptul ca terenul este in panta de peste 10%. In general cladirile au acoperisuri in pante de 30-40 grade, din tigla.

Principala disfunctionalitate in zona este faptul ca str. Vulcan nu este modernizata, neavand un carosabil de 7m latime, conform P 110-2025. De asemenea, nu sunt amenajate suficiente parcuri publice si zone verzi de aliniament si nici trotuare in lungul strazii.

- spre NE cea mai apropiata locuinta are regim de inaltime D(p)+P+1, realizata din materiale durabile, aflata in stare buna. Imprejmuirea la strada a acestei proprietati este cu stalpi si soclu si stalpi de beton placati cu piatra completat cu panouri din scanduri de lemn dispuse vertical, pana la o inaltime de 1,8m.

- la SV, 2 locuinte cuplate cu regim de inaltime P+1+M, realizate din materiale durabile, aflata in stare foarte buna si locuita. Imprejmuirea la strada a acestei proprietati este cu soclu de circa 50 cm inaltime si grilaj metalic ajungand la un total de 2 m.

3.5. Destinatia cladirilor

Toate cladirile din preajma amplasamentului studiat sunt locuinte individuale sau anexe gospodaresti ale acestora. Locuintele au regim de inaltime P+M sau P+1, cu demisoluri partiale, cu acoperisuri in 2 sau mai multe ape, din tigla ceramica, cu pante adecvate acestui tip de material.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat – in suprafata de 1425 mp - se afla in proprietatea lui Popa Romeo-Alin. Terenul este inregistrat la cartea funciara cu categoria de folosinta „livada” – intravilan. Terenul nu este imprejmuit si nu e ocupat de nici o constructie.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

În urma sondajului efectuat pe teren s-a constatat următoarea stratificație:

- de la CTN la - 0,50 – sol vegetal prafos-argilos, cafeniu, vartos
- de la -0,50...la -1.50 – argila neagra, vartoasa
- de la -1,50...la -3.00 – argila tufacee galbena cu intercalatii de depuneri calcaroase, vartoasa
- de la -3.00...la -4.00 tuf stratificat cu intercalatii de lentile calcaroase vartoase

Nu a fost interceptata apa subterana pana la cota de -4,00m.

Fundarea locuintei se va executa la o adancime minima de 1.2 m fata de terenul natural sau decapat, in stratul de argila neagra, vartoasa

Fundarea imprejuririi se va executa la -0,80 fata de terenul natural.

Presiunea conventionala care se va lua in calculul fundatiilor este

$$p_{conv} = 240\text{kPa}$$

Pentru preluarea tasarilor ce se pot produce sub fundatii se recomanda armarea fundatiilor la partea superioara, respectiv centura de b.a.

3.8. Accidente de teren (cu precizarea pozitiei acestora) – .

Nu exista accidente de teren.

3.9. Adancimea apei subterane

In zona, din punct de vedere hidrogeologic, apa subterana apare la 10,90 – 11,4m in zona de versant si la 2,50...3,0m in zona de lunca.

Nu a fost interceptata apa subterana pana la cota de -4,00m.

3.10. Parametri caracteristici zonei (zona, grad seismic,)

Zona se incadreaza in zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013 ag = 0,1g și Tc = 0,7sec.

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

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie. In apropierea terenului studiat exista locuinte realizate in ultimii 10 ani. Ele sunt cladiri cu regim de inaltime maxim D+P+1, structura durabila cu pereti din zidarie confinata si plansee din beton armat, iar starea acestor cladiri este buna.

3.12. Echiparea edilitara existenta

Locuintele existente in zona au asigurata alimentarea cu energie electrica dintr-o retea de joasa tensiune, existenta la str. Vulcan.

Conform avizului nr 15205 din 14.10.2024 ApaProd , in zona, pe str. Iosif Vulcan exista o retea de canalizare din PVC 250mm diametru si un camin de canalizare chiar in dreptul amplasamentului studiat, si o retea de alimentare cu apa din PEID cu 110mm diametru pe partea opusa a str. Iosif Vulcan.

Conform avizului Del Gaz Grid cu nr 214760180/03.09.2024, in dreptul amplasamentului studiat, pe arta acestuia, la str. Iosif Vulcan exista o retea subterana de alimentare cu gaze naturale PE100 – 90mm.

4. Reglementari

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se doreste amplasarea unei locuinte familiale independente pe parter cu demisol partial rezultat mai cu seama din faptul ca terenul de amplasament are o panta notabila, precum si imprejmuirea terenului si amenajarea incintei in jurul locuintei.

4.2. Functionalitatea, amplasarea, conformarea constructiilor

Locuinta propusa va fi o cladire pe parter, eventual cu demisol partial si mansarda, **(Dp+)P(+M)**, in functie de solutia arhitecturala care in prezent nu e definitivata. Locuinta va fi acoperita cu o invelitoare din tigla ceramica in 4 ape cu panta de 22°. Ea se va continua spre spatele lotului cu o terasa acoperita sub aceeasi invelitoare. Constructia are forma dreptunghiulara si se poate incadra intr-un dreptunghi cu dimensiunile de 8,2 m x 16,60 m. Regimul maxim de inaltime admis in zona este P+2.

Zona edificabila propusa este la:

- 3.00 m de latura de SV a amplasamentului
- 1.00 m de latura de NE
- 42.10 m fata de cea de NV, .
- 16.5 m fata de cea de SE (limita de proprietate spre str. Iosif Vulcan)

In partea sud a incintei se va amenaja o platforma carosabila din pavele autoblocante care poate asigura accesul la garajul situat la demisolul partial. Un al doilea autoturism poate fi parcat pe aceasta alee, in lungul ei. In situatia in care se va alege o solutie functionala fara garaj, incinta va fi astfel amenajata astfel incat sa se asigure 2 locuri de parcare in interiorul imprejuririi.

Locuinta va indrepta cele mai importante spatii de locuit si terasa acoperita catre NV, cu perspectiva asupra propriei livezi. De asemenea unul din dormitoare si livingul se vor deschide si spre SE, directie care ofera o perspectiva descendenta asupra orasului.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este unifamiliala, putand adaposti in conditii adecvate intre 2 si 4 locatari.

Suprafata construită: **136 m²**

Suprafata construită desfasurata: **186 m²**

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Avand in vedere ca terenul disponibil e unul destul de ingust, cladirea va fi amplasata cu latura lunga perpendicular pe panta, fapt pentru care s-a evidentiat posibilitatea amenajarii unui garaj si depozit in demisol. Latura lunga a cladirii va fi amplasata paralel cu latura lunga dinspre NE a lotului, la o distanta de 1m. Ferestrele pentru ventilatie isi iluminare naturala de la grupurile sanitare vor fi astfel alcatuite incat sa impiedice vederea spre lotul invecinat.

Accesul auto se va face in coltul de SE, unde sunt cotele cele mai reduse,

printr-o poarta de 3 m latime si pe o alee cu aceeași latime ce va conduce, in usoara urcare spre usa garajului. Accesul pietonal se va face pe o poarta pietonala de 1,2m latime, situata mai aproape de coltul de SV al incintei, si pana la cladire se va amenaja o alee cu trepte care sa preia diferenta de nivel dintre terenul sistematizat in zona domeniului public si cel sistematizat in incinta. Dinspre garaj, accesul la nivelul parterului se va face printr-un pachet de trepte exterioare adosate fatadei principale.

Accesul in locuinta va fi dispus pe fatada dinspre strada, protejat intr-un intrand formand un mic pridvor acoperit. Prin volumul simplu si acoperisul in panta cladirea se incadreaza in specificul zonei, in plus se recomanda folosirea unei palete coloristice in tonuri ale pamantului atat pentru pereti cat si pentru invelitoare.

Prin amplasarea cladirii in zona edificabila propusa, distanta dintre aceasta si orice alta cladire invecinata este de peste 15 m, ceea ce inseamna ca se va constitui intr-un compartiment de incendiu separat, indiferent de gradul de rezistenta la foc preconizat.

Deseurile vor fi colectate in gospodarie in sistem separativ, in saci la culorile specifice, urmand ca proprietarii sa scoata pubelele la limita carosabilului str. Vulcan la intervalele stabilite cu furnizorul de servicii de salubritate.

Autoutilitara pentru stingerea incendiilor va putea avea acces la 1 latura a locuintei venind pe str. Vulcan.

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

Locuinta propusa se va armoniza cu cele existente prin proportii, dimensiuni, materiale de finisaj, culori.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu e cazul

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

Circulatia carosabila va trebui organizata corespunzator, in timp, pe masura ce vor exista fonduri la UAT Deva, prin modernizarea str Vulcan conform profilului transversal aprobat anterior in alte documentatii de urbanism din zona, si preluat si in prezenta documentatie.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei

Cadrul natural este prezent in municipiul Deva, la tot pasul, dealurile ce inconjoara localitatea fiind vizibile in cele mai multe dintre amplasamente. Acest amplasament fiind situat pe una din pantele ce delimiteaza localitatea, ofera perspective multiple, atat asupra orasului in ansamblul sau, cat si asupra Cetatii. De asemenea, orientarea versantului spre SE este foarte favorabila pentru orientarea camerelor principale catre puncte cardinale adecvate. Se propune orientarea principalelor spatii de locuit spre SE-SV. Orientarea NV cu perspectiva asupra propriei gradini este de asemenea o optiune de luat in seama in cazul acestei proprietati. Avand in vedere ca in trecut pe acesti versanti erau livezi, se recomanda plantarea de pomi fructiferi pe acele portiuni pe care proprietarii doresc sa amenajeze zone verzi de incinta.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta – nu e cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz) –

In partea de sud a amplasamentului este de asteptat ca in viitor sa se treaca la modernizarea str. Iosif Vulcan cu asigurarea unui profil de minim 14,5m latime (vezi plansa 2) inclusiv trotuare, parcare publice si zone verzi publice.

Retragerea imprejmuirii adoptata de ADPP prin avizul acordat este prea mare, nejustificata atat prin profilul stradal propus la str. Iosif Vulcan cat si prin aliniamentele invecinate.

Totusi

Avand in vedere ca

-1. mai multe proprietati se suprapun pe terenul necesar realizarii profilului stradal modernizat,

-2. profilul stradal propus pentru str. Iosif Vulcan nu este inca definitivat se propune retragerea imprejmuirii conform avizului ADPP, fara dezmembrarea si circulatia terenurilor, urmand ca odata cu modernizarea strazii, la profilul dorit in acel moment, sa se procedeze la trecerea suprafetei necesare din proprietate privata in proprietate publica in conditiile legii pe toate parcelele, inclusiv pe cea studiata.

Pentru evitarea unor blocaje ulterioare la trecerea conform legii a terenurilor din proprietate privata in domeniul public, proprietarul terenului isi da acordul prin aceasta pentru permiterea circulatiei publice pe fasia de teren situata in afara imprejmuirii.

Pana la modernizarea strazii proprietarul terenului isi va putea amenaja pe aceasta fasie locurile de parcare, in afara incintei imprejmuite, conform schitei 2 din pl. 4. Dupa modernizare proprietarul lotului studiat va avea obligatia sa asigure minim 2 locuri de parcare (garaj) in interiorul incintei imprejmuite.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In incinta se propune amenajarea a unei suprafete peste 1000 mp (peste 70%) cu zone verzi alcatuite din suprafete plantate cu gazon, mici arbusti decorativi, flori si pomi fructiferi.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Avand in vedere panta terenului s-au studiat profiluri caracteristice. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de **8m** masurata de la cota 0,00, iar inaltimea la streasina va fi de maxim **4m**.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul studiat este in panta de 15%. Spre str. Iosif Vulcan terenul prezinta o panta mai accentuata, astfel ca imprejmuirea la strada va deveni pe unele zone zid de sprijin, mai cu seama ca spre laterale terenul va trebui sa se racordeze la cotele naturale ale terenurilor invecinate. Lucrarile de sistematizare vor consta in

deplasari de teren sapat in zonele unde se propun umpluturi si racordarea platformei propuse la terenul natural prin taluzuri inierbate cu pante de 1:3 sau, daca e cazul, pante mai mari consolidate cu elemente prefabricate din beton tip grila, sau chiar ziduri de sprijin.

4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Zona edificabila propusa este un patruleter cu laturile paralele cu limitele de proprietate cele mai apropiate, astfel la:

- 11,65m de la viitorul aliniament al str. Iosif Vulcan, respectiv 16.5 m de limita de SE – spre str. Iosif Vulcan, cota data de respectarea retragerii constructiilor cele mai apropiate (locuintele cuplate)
- 1,00 m de limita de NE
- 3,00 m de limita de SV
- 42,00 m de limita de NV -

Cladirea locuintei dorite de beneficiar va fi amplasata in limitele acestui patruleter, astfel la:

- 11,65 m de viitorul aliniament la str. Iosif Vulcan
- 1,00 m de limita de NE
- 3,70 m de limita de SV
- 75,35 m de limita de NV

De cand s-a solicitat certificatul de urbanism si pana acum, beneficiarul si-a modificat planurile, renuntand la construirea unei anexe. Prin urmare nu s-a mai prezentat in propunere si o eventuala anexa desi prezentul plan permite si amplasarea unei anexe in limitele zonei edificabile si cu conditia respectarii POT si CUT.

Procentul de ocupare maxim admis in zona este de 35%, iar cel atins prin amplasarea locuintei dorite de beneficiar va fi de 9.54%, mult sub valoarea admisa in zona prin regulamentul local aferent PUG. Coeficientul CUT specific zonei studiate este 0,7, valoare care se pastreaza ca limita maxim admisibila in prezentul PUD, iar prin amplasarea locuintei dorite de beneficiar se obtine un coeficient de 0,13 avand in vedere ca locuinta e posibil sa aiba si un demisol partial.

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Cladirea nou propusa va fi racordata la utilitati, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, si va fi racordata la reseaua de canalizare retele existente la str. Vulcan.

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

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	1425	mp	100.00	%	1363	mp	95.65	%
	<i>din care - constructii</i>	0	mp	0.00	%	136	mp	9.98	%
	<i>- alei si platforme</i>	0	mp	0.00	%	250	mp	18.34	%
	<i>- spatii verzi</i>	1425	mp	100.00	%	977	mp	71.68	%

C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	62	mp	4.35	%
	SUPRAFATA TEREN	1425	mp	100.00	%	1425	mp	100.00	%
	P.O.T. maxim admis prin CU			35	%	>		9.98	%
	C.U.T.maxim admis prin PUG			0.7		>		0.14	

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unei locuinte pe terenul studiat este binevenita, pentru ca se utilizeaza eficient terenurile destinate constructiilor de locuinte individuale.

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

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la solicitarea certificatului de urbanism pentru construire, la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor si la implementarea investitiei propuse.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Inserarea unei locuinte pe amplasamentul studiat este o solutie fireasca in ce priveste dezvoltarea urbana in zona.

Data:
noiembrie 2025

Întocmit:
Arh. Anca Vulcan

Anca Vulcan

