



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr. 464/2023
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ
FAZA: P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ
- Beneficiar: PETRIC RADU NICOLAE și PETRIC VIOLETA
- Elaborator: SC DELTA DUMAR PROIECT SRL
- Data elaborării: IUNIE 2023

Obiectivul lucrării

Beneficiarii deține un teren în intravilanul municipiului Deva, pe care doresc să construiască o locuință unifamilială.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situată în intravilanul municipiului Deva pe aleea Cascadei, numărul 1.

Terenul este înscris în CF nr. 67188, nr. cadastral nr. 67188, are suprafața de 1.768 mp și categoria de folosință arabil.

În conformitate cu PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999. Imobilul este situat în UTR 17, Lmup17 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P-P+2, dar majoritar parter cu caracter urban.

Conform HCL 340/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzonă D.

Funcțiunea propusă prin proiect, aceea de locuire se încadrează în funcțiunea dominantă din PUG aprobat.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezultă că terenul este practic plat, deci nu este necesară sistematizarea pe verticală.

Din studiul geotehnic, rezulta conditii normale de fundare. Conditile de fundare sunt prezentate în studiul geotehnic anexat documentației.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu au fost întocmite astfel de documentații.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela de teren, care face obiectul PUD este accesibila din aleea Cascadei, care este o alee cu o benză de circulație și cu trotuare pe ambele părți.

Terenul este liber de construcții și se învecinează cu:

- la N cu Leonida Gabriel Nicolae;
- la V cu aleea Cascadei;
- la E cu Popescu Ilie;
- la S cu SC&T COMPUTER S.RL.;

Zona are caracter cu locuințe individuale existente majoritatea cu parter sau parter și un etaj.

Majoritatea clădirilor din zonă au funcțiunea de locuire.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Conform studiilor geotehnice din această zonă rezultă că nu sunt terenuri care să impună condiții deosebite de fundare.

Apa subterană este situată sub adâncimea de fundare neinfluențând soluțiile de fundare.

Fondul construit existent este în stare foarte bună, toate construcțiile fiind bine întreținute.

Pe aleea Cascadei există rețele de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, precum și amenajarea terenului cu alei pietonale, carosabile și zone verzi.

Locuința are dimensiunile la sol de 6.50 x 10,76 m, cu o suprafață construită de 69.94 mp și o suprafață desfășurată de 69.94 mp.

Înălțimea maximă la coama a locuinței va fi de 7.00 m.

Locuința este amplasată pe teren în zona reglementată la 12.26 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 88.06 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 4.00 m de la limita dinspre Vest a parcelei și la 5,33 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Datorită conformației parcelei de teren, construcția propusă este paralelă cu str. Aleea Cascadei.

În vecinătatea parcelei există construcții, care să impună un regim de aliniere. Aceasta locuință va fi aliniată cu casele din vecinătate și locuința existentă aflată în partea de nord a parcelei de teren.

Aleea Cascadei are o singură bandă de circulație și trotuare pe ambele părți și loc de retragere.

Zona în care este situată parcela de teren, nu are elemente de cadru natural care să impună măsuri de integrare a construcției propuse în cadrul natural.

Deoarece zona a fost de folosință agricolă este bogat plantată și nu sunt necesare măsuri speciale pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Parcela de teren care face obiectul PUD este practic plană și, ca atare nu sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală, prin proiect păstrându-se cotele de teren existente.

Nu se propun obiective de utilitate publică în zona amplasamentului.

Strada aleea Cascadei dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică și canalizare.

Locuința propusă se va racorda la aceste rețele existente pe stradă.

Gunoiul menajer va fi ridicat de firma de salubritate ce activează în zonă.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	69.94	3.95
2.	Alei carosabile si alei pietonale	-	-	51.73	2.92
3.	Zone verzi	-	-	1646.33	93.13
4.	Teren arabil	1768.00	100,00	-	-
	Total	1768.00	100,00	1768.00	100,00

POT existent =0,00% propus= 3.95 %

CUT existent =0,00 propus =0,039

5. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investiții se completează o zonă rezidențială urbanistică.

Proiectantul susține avizarea și aprobarea aceste documentații în faza de Plan Urbanistic de Detaliu.

Coordonatorul RUR,
Arh. Armășescu Dumitru

