



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

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

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

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr. 592/2024
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ
FAZA: P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
- Beneficiar: S.C. EUROGRUP BOGDAN S.R.L.
- Elaborator: SC DELTA DUMAR PROIECT SRL
- Data elaborării: NOIEMBRIE 2025

Obiectivul lucrării

Beneficiarul deține un teren în intravilanul municipiului Deva, pe care dorește să construiască o locuință unifamilială cu regimul de înălțime D+P.

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

1.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situată în intravilanul municipiului Deva, str. Coziei, nr. 52.

Terenul este înscris în CF nr. 80422, nr. cadastral nr. 80422, are suprafața de 2.679 mp și categoria de folosință livadă.

În conformitate cu PUG, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungită prin HCL nr. 476/2023. Imobilul este situat în intravilan, UTR 6, LMup6 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Funcțiunea propusă prin proiect se încadrează în funcțiunea dominantă din PUG aprobat.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezultă că terenul este în pantă, deci sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală.

1.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu au fost întocmite astfel de documentații.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela de teren, care face obiectul PUD este accesibilă din str. Coziei, care nu este o stradă modernizată, astfel se propune un profil transversal, drum de categoria III cu lățimea de 7 m și trotuar propus pe ambele sensuri de 1,20 m și spațiu verde de 0,80 m.

Terenul este liber de construcții și se învecinează cu:

- la N cu Călin Valentin Lucian, Jorza Andreea Lioara
- la V cu municipiul Deva;
- la E cu Bălșoiu Răzvan Nicolae și Rusu Raluca Aura;
- la S cu str. Coziei.

Zona are caracter urban.

Majoritatea clădirilor din zonă au funcțiunea de locuire.

Terenul este împrejmuit în prezent.

Pe str. Coziei există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

3. REGLEMENTĂRI

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P și a unei piscine.

Construcția va avea suprafață construită de 293 mp și o suprafață desfășurată de 345,68 mp.

Înălțimea maximă la coamă a construcției va fi de 10,00 m.

Construcția este amplasată pe teren în zona reglementată la 2,00 m de limita dinspre Nord a parcelei, la 28,85 m de la limita dinspre Sud a parcelei, la 2,00 m de la limita dinspre Vest a parcelei și la 2,00 m de la limita dinspre Est a parcelei.

Datorită conformației parcelei de teren, construcția propusă este aproximativ paralelă cu str. Coziei.

În vecinătatea parcelei există construcții, care să impună un regim de aliniere.

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 este bogat plantată și nu sunt necesare măsuri speciale pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Parcela de teren care face obiectul PUD este relativ în pantă și, ca atare sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală.

Strada Coziei dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

Construcția 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.	Categorია de folosință	Existent		Propus	
		Suprafața	%	Suprafața	%
1.	Constructii	-	-	301,33	11,24
2.	Alei carosabile și pietonale	-	-	505,30	18,86
3.	Zone verzi	-	-	1.822,87	68,06
4.	Piscină	-	-	49,50	1,84
5.	Livadă	2.679,00	100,00	-	-
	Total	2.679,00	100,00	2.679,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 11,24 %

CUT existent =0,00 propus =0,129

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 0,70

4. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investiții se completează o zonă urbanistică.

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

Coordonatorul RUR,
Arh. Armășescu Dumitru

