



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -
Str. Depozitelor, Deva (HD), - România
Tel./Fax: +40 – 254 – 210927, E-mail: delta.dumar@yahoo.com



Nr. certificat : 2785
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2665
ISO 14001:2015

Proiect nr. 583/2024
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE
FAZA: P.U.D.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Beneficiar: **CENAN IOAN ȘI CENAN RAMONA**
- Elaborator: **SC DELTA DUMAR PROIECT SRL**
- Data elaborării: **IANUARIE 2025**

Obiectivul lucrării

Beneficiarii detin un imobil in intravilanul municipiului Deva, strada Brândușei (prelungirea străzi), nr. 23A, având extrasul de carte funciară nr. 70837 și numărul cadastral 70837 cu suprafața de 554 mp. Terenul are categoria de folosință arabil, iar terenul este liber de construcții.

Beneficiarii doresc să construiască o locuință unifamilială cu regimul de înălțime demisol(partial) + parter + mansardă. În cadrul acestui proiect vor mai fi prinse și lucrări pentru amenajarea unei zone de parcaj masini, zid de sprijin, alei pietonale, zone verzi amenajate și racorduri la rețelele existente în zonă.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela de teren care face obiectul PUD, este situată în intravilanul municipiului Deva, strada Brândușei, nr. 23A.

Terenul este înscris în CF nr. 70837, nr. cadastral nr. 70837, are suprafața de 554 mp și are categoria de folosință arabil.

Destinația aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat în UTR 15, subzona funcțională LMup15, subzona rezidențială cu clădiri de tip rural, 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: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaj.

Din studiul topografic elaborat pentru acest amplasament, rezultă că terenul este în pantă, dar această pantă facilitează realizarea unui demisol parțial. Este propus în zona accesului auto un zid de sprijin pentru stabilizarea accesului auto, iar în rest nu vor fi luate măsuri suplimentare de stabilizare a terenului prin ziduri de sprijin sau taluzuri înierbate, ci doar lucrări pentru scurgerea apelor pluviale pe zonele verzi amenajate în incintă.

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 accesibilă din prelungirea strazi Brândușei, care în prezent nu este o stradă amenajată, dar a fost aprobat un proiect pentru modernizarea acestei străzi.

Terenul este liber de construcții și se învecinează cu:

- la nord-est cu Gherghely Arpad;
- la nord-vest cu Gherghely Arpad;
- la sud-est cu familia Kelemen;
- la sud-vest cu domeniul public;

Zona are caracter de zonă rezidențială.

Majoritatea clădirilor din zonă au funcțiunea rezidențială.

Terenul este împrejmuit în prezent, dar această împrejmuire va fi schimbată.

În zonă există toate rețelele edilitare, respectiv rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale, rețea de apă și rețea de canalizare menajeră.

4. REGLEMENTĂRI

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D(parțial)+P+M.

Construcția are dimensiunile la sol de 8,00 x 10,00 m, cu o suprafață construită de 80,00 mp și o suprafață desfășurată de 210,00 mp.

Înălțimea maximă la coama a construcției va fi de 8,00 m de la cota 0.00.

Construcția este amplasată pe teren în zona edificabilă la 3,52 m de limita dinspre nord-vest a parcelei, la 19,30 m de la limita dinspre nord-est a parcelei, la 2,00 m de la limita dinspre sud-est a parcelei și la 7,00 m de la limita dinspre sud-vest a parcelei.

În vecinătatea parcelei au fost elaborate planuri urbanistice de detaliu, iar construcția propusă pe amplasament a preluat regimul 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 are o oarecare pantă (terenul de la stradă spre partea de nord-est are o diferență de nivel de aproximativ 5,80 m, dar această pantă facilitează realizarea unui demisol parțial. Este propus în zona accesului auto un zid de sprijin pentru stabilizarea accesului auto, iar în rest nu vor fi luate măsuri suplimentare de stabilizare a terenului prin ziduri de sprijin sau taluzuri înierbate, ci doar lucrări pentru scurgerea apelor pluviale pe zonele verzi amenajate în incintă

Zona dispune de toate rețelele edilitare, respectiv rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale, rețea de apă și rețea de canalizare menajeră, iar construcția propusă va fi racordată la aceste rețele.

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

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	80,00	14,45
2.	Alei pietonale și alei carosabile	-	-	91,00	16,43
3.	Zone verzi	-	-	378,00	68,23
4.	Teren rezervat pentru amenajarea prospectului			5,00	0,89
5.	Teren arabil	554,00	100,00	-	-
	Total	554,00	100,00	554,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 14,45 %

CUT existent =0,00 propus =0,38

POT maxim = 35.00%

CUT maxim = 1,00

5. CONCLUZII

Prin realizarea acestei investiții se completează o zonă rezidențială.

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

Coordonatorul RUR,

arh. Armășescu Dumitru