

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CASĂ DE VACANȚĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI

**Mun. Deva, Jud. Hunedoara
Str. Zăvoi nr. 43N.
CF 68504**

BENEFICIAR: NEAGU ȘTEFAN și NEAGU MARIANA

PROIECTANT: MONICA GABRIELA AILINCAI BIA

AUGUST 2022

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: CASĂ DE VACANȚĂ ȘI RACORD LA UTILITĂȚI

AMPLASAMENT: Mun. Deva, Jud. Hunedoara,
Str. Zăvoi nr. 43N., CF 68504

BENEFICIAR: NEAGU ȘTEFAN
NEAGU MARIANA

ELABORATOR: MONICA GABREILA AILINCAI BIA

DATA ELABORARII: August 2022

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF DE PROIECT: Arh. MONICA AILINCAI

URBANISM: Arh. MONICA AILINCAI

MEDIU: Ing. EMILIA NECSU

REDACTARE: Arh. MONICA AILINCAI

CUPRINS

PARTE SCRISA

1. INTRODUCERE.....	4
Date de recunoastere a documentatiei.....	4
Obiectul lucrarii.....	4
2. INCADRARE IN ZONA.....	4
Concluzii din documentatii deja elaborate.....	4
Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD.....	5
3. SITUATIA EXISTENTA.....	5
Elemente ale cadrului natural.....	5
4. REGLEMENTARI.....	6
Regimul de construire	7
Bilant teritorial	7
Organizarea circulatiilor	7
Reglementari edilitare	7
Obiective de utilitate publica	8
Protectia mediului	8
5. CONCLUZII	9

PARTE DESENATA

1. Incadrare in zonă	Scara 1:20000
2. Incadrare in PUG municipiul Deva,	Scara 1:10000
3. Plan de situatie	Scara 1:1000
4. Situatie existenta,	Scara 1:500
5. Situatie propusa. Reglementari urbanistice,	Scara 1:500
6. Situatie propusa. Reglementari edilitare,	Scara 1:500
7. Situatie propusa. Obiective de utilitate publica,	Scara 1:100

SEF DE PROIECT:
Arh. MONICA AILINCAI

PARTEA SCRISA

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI: **CASĂ DE VACANȚĂ
ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**
AMPLASAMENT: **Mun. Deva, Jud. Hunedoara,
Str. Zavoii nr. 43N, CF 68504**
BENEFICIAR: **NEAGU ȘTEFAN
NEAGU MARIANA**
ELABORATOR: **MONICA GABRIELA AILINCAI BIA**
SEF DE PROIECT: **Arh. MONICA AILINCAI**
DATA ELABORĂRII: **August 2022**

Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost solicitata de domnul NEAGU ȘTEFAN și doamna NEAGU MARIANA in calitate de proprietari ai terenului situat în mun. Deva pe str. Zăvoi 43N, pentru construirea unei case de vacanță cu regim de înălțime parter.

Pentru acest obiectiv a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 4 din 07.01.2021 de către Primăria municipiului Deva.

Terenul pe care va fi amplasat obiectivul este inscris in CF nr. 68504 Deva, Nr. Cad. 68504, are suprafata de 461 mp si este situat în intravilanul municipiului Deva.

Terenul este liber de construcții si are ca funcțiune actuală – Arabil în intravilan.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONA

Concluzii din documentații deja elaborate

Zona de amplasare a obiectivului în cadrul municipiului Deva este în partea de sud a intravilanului, lângă localitatea aparținătoare – Archia.

În conformitate cu PUG municipiul Deva, terenul studiat face parte din UTR15, Lmup 15 - subzona rezidențială cu cladiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2E, cu funcțiuni complementare: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Conform HCL 157/2010, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

Destinația propusă a construcției ce face obiectul prezentului PUD este compatibilă cu această funcțiune, casele de vacanță făcând parte din categoria locuințelor, regimul de înălțime este parter.

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În conformitate cu ridicarea topografică suport a documentației PUD, elaborată de ing. ENE Răzvan Norocel, au fost identificate distanțele exacte între elementele fizice construite (cladiri, străzi) aflate în zona de studiu precum și amplasamentul rețelelor edilitare, atât cele aeriene cât și cele subterane.

În conformitate cu Studiul geotehnic, elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L., terenul se pretează la construirea obiectivului propus.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este amplasat pe strada Zăvoi nr. 43N, este liber de construcții, neîmprejmuit și aparține domnului Neagu Ștefan și doamnei Neagu Mariana.

Zona în care este amplasat terenul studiat, este construită în ultimii ani, conturându-se un cartier de locuințe individuale, este una dintre cele mai dinamice zone de dezvoltare a municipiului.

Suprafața terenului este de 461,00 mp și este delimitată astfel:

- la nord, est și vest terenuri aflate în proprietate privată

- la sud strada Zăvoi

Terenul are formă patrulateră cu latura lungă pe direcția nord-sud cu lungimea de aproximativ 30 m și deschiderea la strada de 14,53 m, cu o diferență de nivel între stradă și punctul extrem pe lungime de aproximativ 4 m.

Terenul este împrejmuit provizoriu.

Elemente ale cadrului natural

Municipiul Deva este situat în partea centrală a județului Hunedoara, fiind reședință de județ. Este situat într-o regiune de contact geomorfologic formată de culoarul Mureșului, între munții Metaliferi și munții Poiana Ruscă. Dintre unitățile de relief care se dezvoltă în perimetrul municipiului Deva, cea mai reprezentativă este Dealul Cetății care a devenit simbolul orașului.

Municipiul Deva cuprinde, pe lângă orașul propriu-zis, localitatea componentă Sântuhalm cu satele aparținătoare Cristur, Bârcea Mică și Archia.

Acces la principalele căi de comunicare:

Municipiul Deva, dezvoltat de-a lungul râului Mureș, are acces la culoarul de transport Pan European IV – Dresda/Nurenberg – Praga – Viena – Bratislava – Győr – Budapesta – Arad – București – Constanța / Craiova – Sofia – Salonic / Plovdiv – Istanbul.

Astfel Deva are acces la autostrada A1, calea ferată de mare viteză, drumul național DN68A.

Lotul studiat are acces auto și pietonal de pe strada Zăvoi. Pe zona accesului, str. Zăvoi are o lățime de 4 m și este neamenajată.

Relief:

Orașul Deva s-a dezvoltat într-o regiune de contact geomorfologic, formată de culoarul Mureșului, între munții Poiana Ruscă și munții metaliferi. Reliefurile predominante sunt dealurile, în special dealul Cetății (371 m) și Nucetul (690 m).

Munții Poiana Ruscă se termină înspre Mureș printr-o prispă deluroasă formată din conurile de dejecție ale pâraielor Cîrgului, Bejan, Baia și Sintirig. Prispă piemontană se continuă mai jos cu Lunca Mureșului, cu lățimea variabilă între 1 și 5 km. La nord de râul Mureș se înalță munții Metaliferi.

Climă:

Clima județului Hunedoara este temperat-continentală, cu influențe submediteraneene la sud de Valea Mureșului și influențe oceanice în vest, cu o etajare pe verticală de la șes spre munte.

Municipiul Deva are un climat temperat continental blând, cu cantități mici de precipitații și circulație a aerului dinspre vest. Aceasta se datorează culoarului Mureșului în lungul căruia se resimt influențe submediteraneene și protecția oferită de munții Apuseni și Poiana Ruscă ce sunt un obstacol în calea maselor de aer atlantice încărcate cu umezeală.

Temperatura medie are valoarea de 21 ° vara și -1 ° iarna. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600,9 mm iar vânturile predominante bat din sectorul vestic și nord-vestic.

Conform CR1-1-4-2012 – *Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor*, zona se caracterizează prin Presiunea de referință a vântului $q_{ref}=0,4\text{kPa}$.

Conform CR1-1-3-2012 – *Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor*, zona se caracterizează prin $S_o.K=1,5\text{ kN/mp}$.

Zonarea seismică:

Conform normativului *P100-1:2013 Cod de proiectare seismică a construcțiilor - Partea 1; Prevederi generale de proiectare pentru clădiri*, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, amplasamentul se situează în zona de intensitate seismică cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns $T_c=0,7\text{s}$, coeficientul de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespondându-i o valoare de $a_g=0,10\text{ g}$.

Conform SR 11100/1-93 – Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României, perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

Geologia:

Zona orașului Deva este situată în partea NE a masivului Poiana Ruscă și este caracterizată prin prezența unor importante corpuri de andezit produse de magmatismul neozoic, cum sunt cele din dealurile Cetății, Cozia, Motar, Măgura Roșiilor.

Aceste iviri sunt alcătuite din andezite cu amfiboli (horbleda) și biotit ($\alpha\text{ Qam+bi}$). La marginea corpurilor andezitice apar frecvent breșii tectonice alcătuite din andezite, roci sedimentare cretacice și șisturi cristaline, precum și fenomene de deranjare intensă.

Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de

0,80 – 0,90 m.

Hidrografia și hidrogeologia :

În zona localității Archia, cursul principal de apă este pâraul Valea Ursului, afluent pe stânga al râului Cerna, afluent al râului Mureș.

Afluenții de mal stâng ai râului Mureș pe perimetrul municipiului Deva, aveau caracter torențial. La realizarea canalizării pluviale, acești torenți au fost prinși în aceste canale, ceea ce duce la inundarea parțială a carosabilului la ploi torențiale.

Din punct de vedere hidrologic, apa subterană apare la 10,00-15,00 m în zona de versant.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

In urma consultării populației se vor completa opțiunile ce vor fi exprimate.

REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare se solicita constructia unei case de vacanță cu regim de înălțime parter.

Construcția va fi de lemn cu fundații de beton armat. Acoperis de tip șarpantă în două ape. Se va realiza o împrejmuire nouă și se va amenaja terenul pentru parcare interioară și acces. Până la realizarea utilităților publice pe această zonă a străzii Zăvoi, se va utiliza o fosă septică vidanjabilă și un puț de apă.

Accesul la construcție se va face din str. Zăvoi prin amenajarea unei alei interioare pietonale, zona de parcare fiind adiacentă străzii.

Se păstrează funcțiunea propusă în PUG municipiul Deva : Lmup 15 -subzona rezidențială cu cladiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2E, cu functiuni complementare: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Regimul de construire

Prin studierea amplasamentului s-a delimitat zona in care poate fi amplasată construcția propusă și s-au stabilit restricțiile care trebuie instituite la conformarea ei:

- Retragerea aliniamentului cu 1,50 m pentru a permite lărgirea străzii Zăvoi pe acest tronson, la 7,00 m,
- Amplasarea parcării adiacent drumului prin sistematizarea pe verticală a terenului obligă amplasarea construcției propuse 11,75 m față de aliniamentul existent,
- Se vor păstra distanțele minime din codul civil față de limitele de proprietate (2 m)
- Regim maxim de înălțime propus - P+2E, Regimul de înălțime a construcției propuse este P
- Se recomandă acoperirea în șarpantă pentru păstrarea caracterului zonei.
- Se recomandă intervenții minime în structura peisajului

Terenul studiat are o suprafata de 461,00 mp. Se propune acoperirea cu construcții a unei suprafețe de 71,30 mp.

POT existent = 0.00%

POT propus = 16.27%

CUT existent = 0.00

CUT propus = 0,1627

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Agricol în intravilan	461,00	100,00	0,00	0,00
Căi de acces și comunicație	0,00	0,00	22,75	4,93
Locuințe și funcțiuni complementare <i>Cu subzonele</i>	0,00	0,00	438,25	95,07
<i>1. Locuințe individuale</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>71,30</i>	<i>16,27</i>
<i>2. Căi de acces</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>44,15</i>	<i>10,07</i>
<i>3. Spații verzi</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>29,89</i>	<i>73,66</i>
TOTAL	461,00	100,0	461,00	100,0

Organizarea și rezolvarea circulațiilor

Terenul studiat are acces din str. Zăvoi.

Pe acest tronson str. Zăvoi are o lățime de 4 m și este neamenajată. Pentru rezolvarea circulațiilor auto și pietonale se propune lărgirea străzii Zăvoi la 7 m. Pentru aceasta se propune retragerea aliniamentului cu 1,5 m, reprezentând jumătate din necesarul de lărgire. Astfel o suprafață de 22,75 mp va fi trecută în domeniul public.

Circulațiile în interiorul lotului vor fi rezolvate astfel:

- Circulații auto – din cauza pantei accentuate, accesul auto pe teren se realizează numai în proximitatea străzii Zăvoi. Tangent la noul aliniament se propun două locuri de parcare, 2x2,5x5 m
- Circulații pietonale – se propune o alee pietonală cu lățimea de 1,5 m, care să lege strada Zăvoi și parcare propusă de casa de vacanță. Aceasta va urmări sistematizarea terenului prin trepte.

Circulațiile interioare ocupă o suprafață de 44,15 mp.

Organizarea circulațiilor interioare este prezentată pe planșa: Situația propusă.
Reglementări urbanistice.

Sistematizarea pe verticală

Propunerea de sistematizare a terenului implică două zone de platou:

- Zona de la strada Zăvoi unde se vor amenaja cele două locuri de parcare și
- Zona pe care se va amplasa construcția

Diferența de nivel dintre cele 2 platouri este de 3,5 m care va fi preluată printr-o amenajare la 45 grade , consolidată și plantată.

Profilul propus în lungul pantei este prezentat pe Planșa nr. 05. – Plan propus. Reglementări edilitare.

Reglementari edilitare

Zona în care se propune investiția are acces la toate utilitățile publice pe strada Zăvoi, necesitând prelungirea acestora până la terenul studiat.

Se propune racordarea obiectivului propus la următoarele rețele publice de pe str.

Zăvoi:

- Alimentare cu apă
- Alimentare cu energie electrică
- Canalizarea apelor menajere

Până la prelungirea rețelelor publice se vor realiza un puț pentru alimentarea cu apă și o fosă septică vidanjabilă. Pentru alimentarea cu energie electrică se va folosi un generator.

Amplasamentul fosei septice și a putului de apă este prezentat pe Planșa nr. 05. – Plan propus. Reglementări edilitare.

Încalzirea spațiilor interioare se va realiza cu corpuri electrice omologate.

Au fost obținute următoarele avize de amplasament favorabile:

- E - Distribuție Banat - aviz favorabil nr. 07544626 / 22.03.2021
- Apa Prod Deva - aviz favorabil nr. 10235 / 09.08.2022
- Agenția pentru protecția mediului Hunedoara – Clasarea notificării nr.

7542/AAA/14.09.2022

Obiective de utilitate publica

Terenul studiat face parte din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice fiind în proprietatea următoarelor persoane fizice: Neagu Ștefan și Neagu Mariana.

Realizarea lărgirii străzii Zăvoi este obiectiv de utilitate publică. Se propune lărgirea acestei străzi cu 1,5 m, jumătate din necesarul de 3,00 m, cealaltă jumătate revenind lotului de pe partea opusă.

Pentru realizarea acestui obiectiv de utilitate publică este necesară o circulație a terenurilor prin care o suprafață de 22,75 mp va trece din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domniul public. Această operațiune se poate face prin expropriere cu despăgubire la justa valoare și refacerea documentației cadastrale.

Protectia mediului

Pe terenul studiat nu au fost identificate surse existente de poluare a factorilor de mediu, riscuri naturale sau antropice. Destinatia propusa nu implica activitati producatoare de noxe, vibratii, zgomot sau alt tip de poluare.

Cea mai apropiata cladire de se afla la o distanta de 58 m pe directia nord-vest. Distanța este măsurată de la construcție la limitele de proprietate. Toate construcțiile din apropiere sunt locuințe individuale

Prin realizarea investitiei propuse, solul va fi afectat partial doar pe perioada organizarii de santier si prin realizarea lucrarilor de sistematizare și amenajare. La terminarea lucrarilor, solul va fi refacut si plantat cu iarba pe toata suprafata neafectata de constructii. Dupa desfiintarea constructiilor, terenul afectat va fi readus la starea initiala.

-Sursele posibile de poluare a solului si a subsolului.

Apele pluviale de pe acoperis vor fi evacuate spre rigola de la marginea drumului interior și apoi spre canalizarea pluvială a orașului.

Masuri care se refera la terenul afectat de lucrarile de fundare si drumuri de acces: in perioada de construire a constructiilor se vor respecta normele de protectia mediului impuse prin organizarea de santier. Solul fertil rezultat din lucrarile de fundare si amenajare a aleii carosabile, va fi depozitat într-un loc ales de Consiliul Local al municipiului Deva, sau folosit la amenajarea unui teren degradat.

Deseurile rezultate în procesul de construire a cladirilor vor fi specifice acestui tip de activitate si vor consta din ambalaje si resturi specifice executiei. Deseurile rezultate în procesul de exploatare vor fi exclusiv menajere provenind din activitatea personanelor ce vor utiliza casa de vacanță.

Deseurile rezultate din procesul de construire vor fi colectate, transportate si depozitate în conformitate cu legislatia în vigoare. Deseurile menajere rezultate în perioada de exploatare vor fi colectate în europubele. Pentru primul tip de deseuri se va contracta societatea comerciala specializata în transportul si depozitarea lor iar pentru al doilea tip se va încheia contract cu societatea de salubritate locală.

Ambalajele materialelor de constructii utilizate la lucrările de executie: ambalajele vor fi colectate si transportate de firma de salubritate cu care beneficiarul a încheiat contract.

3. CONCLUZII

Destinatia propusa se încadrează în zona functională prevăzută în PUG municipiul Deva Lmup 15 -subzona rezidențială cu cladiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2E, cu functiuni complementare: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Sunt respectate toate restrictiile identificate în zonă și nu sunt afectate în mod negativ nici imaginea de ansamblu a zonei și nici locuitorii din apropiere.

Intocmit,
Arh. Monica Ailincăi