



TOTAL IDEA CONCEPT SRL
ARCHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră si nu poate fi reproduș sau instrăinat fara acordul nostru.

Proiect nr. 202/2024

**PLAN URBANISTIC
DE DETALIU**
pentru lucrarea

CONSTRUIRE LOCUINTA, PISCINA SI IMPREJMUIRE

Deva

Str. Viilor, nr. FN, CF nr. 81139, jud.Hunedoara

Beneficiar:

LUPAS DANIEL ANDREI SI LUPAS AMANDA MELISSA

Timisoara, str. Zimbrului, nr. 9, bl. V5, ap. 9
jud. Timis

Elaborator:

TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.

Mun. Deva, Dimitrie Sturdza, nr.1

Data:

sep 2024



TOTAL **IDEA** CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înștrinat fara acordul nostru.

COLECTIV ELABORATOR

SEF PROIECT:	Arh. Mihai Radu.....
PROIECTAT:	Arh. Mihai Radu.....
PROIECTAT inst:	Ing. Rosu Bogdan.....
DESENAT:	Arh. Mihai Radu.....



Sep. 2024



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înstrăinat fără acordul nostru.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism
Extras C.F.
Extras de plan cadastral
Copie C.I.
Avize conform C.U.
Ridicare topografica vizata OCPI
Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

A 00 Plan încadrare în localitate	sc. 1 : 5000
A 01 Situație existentă	sc. 1 : 500
A 02 Situație propusă, reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A 03 Reglementări edilitare	sc. 1 : 500
A 04 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500
A 05 Posibilitati de mobilare urbanistica	sc. 1 : --

Intocmit
Arh. Mihai Radu





TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reproduc sau instrinat fara acordul nostru.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului

„CONSTRUIRE LOCUINTA, PISCINA SI IMPREJMUIRE”

Beneficiar: **LUPAS DANIEL ANDREI SI LUPAS AMANDA MELISSA**

Timisoara, str. Zimbrului, nr. 9, bl. V5, ap. 9

Proiectant: **TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L.**

Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: Sep. 2024

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe în regim de înălțime D+E, realizare piscină și împrejmuirea parcelei. Pentru materializarea acestei construcții sunt necesare clarificarea și punerea în acord cu documentațiile de urbanism aprobate pentru această zonă.

Propunerea are ca scop construirea locuinței familiale, în regim de înălțime D+E. Construcția va păstra aliniamentul existent și va fi compusă din : demisol, parter și etaj.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru amplasarea și stabilirea retragerilor, a procentului de ocupare și coeficientului de utilizare al terenului pentru realizarea unei locuințe, cu regim de înălțime D+P+E, în vederea obținerii aprobării Primăriei Municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei construcții cu funcțiunea de locuință, de dimensionare, conformare și servire utilitară a construcției, pe terenul aparținând beneficiarului Lupas Daniel Andrei și Lupas Amanda Melissa, teren amplasat în mun. Deva, strada Viilor, nr. F.N.

Prin Certificatul de Urbanism, nr. 309 din 22.08.2024 se solicită construirea unei locuințe cu regim de înălțime demisol + parter + etaj.

În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul UTR 7; LMup17 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea predominantă a zonei este locuire compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban, privind indicii urbanistici permisibili, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor;
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea;
- Analiza publică;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Persimivități și constrângeri urbanistice, inclusiv a volumelor construite și



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastra si nu poate fi reprodus sau instrinat fara acordul nostru.

- amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Deva si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr.309 din 22.08.2024, amplasamentul se afla in UTR 7; LMup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea predominanta a zonei este locuire compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului Lupas Daniel Andrei si Lupas Amanda Melissa si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

Nu s-au identificat lucrari de urbanism aprobate in vecinatatea amplasamentului.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica elaborata de catre ing. BEDEA COSMIN CONSTANTIN cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILV MAIZ SRL pentru studierea terenului in care se va prezenta natura terenului de fundare.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din drumul local str. Viilor. Terenul se afla la o distanta de cca 50 m fata de portiunea de drum amenajat, asfaltat. Drumul din zona de la asfalt si pana la parcela este pietruit. Profilul drumului mai ales pe ultima parte are o latime mica de circa 5 ml in medie cu usoare stangulari la punctele de inflexiune, drumul mai continua putin si se termina, in zona nemaifiind ale constructii. Utilitatiile sunt in apropiere pana in zona asfaltata, energie electrica, apa si canal. Parcarea autovehiculelor este asigurata in interiorul parcelei.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela prezinta un front la strada si este amplasata in camp cu mai multe proprietati private.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este de 1047 mp, conform extrasului de carte funciara CF Nr. 81139 Deva.

Nu exista constructii notate pe teren. Terenul este neimprejmuit iar folosinta actuala a acestuia conform extras CF fiind livada.

Vecinatati:

- la nord/ est cu Grosu Calin Grigore si Vesa Adina Ioana, proprietate privata;
- la nord/vest cu Dobocan Augustina Codruta si Dobocan Paul Ioan, proprietate privata;
- la sud/vest cu Proprietar extratabular;
- la sud/est cu drum domeniul public, continuare la strada Viilor.



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înstrăinat fără acordul nostru.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista nici o constructie.

Pe terenul liber, in proprietate privata se doreste realizarea construirii unei locuinte de tip familial, piscina si imprejmuire, rezultand o suprafata construita la sol maxima de circa 254 mp (POT. 24.25%) din suprafata terenului.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se compune din terenuri ocupate cu cladiri individuale cu regim mic – mediu de inaltime, in marea majoritate amplasate individual pe parcele, retrase putin de la strada.

3.5. Destinatia cladirilor

Terenul este proprietate privata a beneficiarilor Lupas Daniel Andrei si Lupas Amanda Melissa, persoana fizica. Si pe viitor, in conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism se doreste realizarea investitiei „Locuinta, piscina si imprejmuire”, cu functiunea de locuinta permanenta.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 1047 mp formata dupa cum urmeaza :
– 1047 mp proprietate LUPAS DANIEL SI SOTIA - categorie de folosinta livada, intravilan.

Pe teren nu sunt notate constructii.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiile geotehnice efectuate in zona au relevat:

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g=0,10g$ P100-1/2013

Perioada de colt $T_c = 0,7$ SEC. P100-1/2013

Zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea de referinta a vantului de $q_{ref}=0,4$ kPa

Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z=150$ daN/m².

Adancimea de inghet 0.90 m (STAS 6054-77)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice nu sa interceptat.

Categoria de importanta D

Clasa de importanta a constructiei IV

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Terenul are o panta accentuata datorita acestui fapt se vor executa constructii subterane, zona de nord-vest a locuintei va fi sub cota terenului natural, iar in zonele in care se teraseaza terenul se vor construi ziduri de sprijin corespunzatoare diferentelor de nivel. Totusi pe latura de est se va sistematiza terenul in asa fel incat sa se intervina minim.



3.9. Adancimea apei subterane:

Nu s-a interceptat.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, gard Ks, Tc):

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică – partea I- prevederi de proiectare pentru clădiri „pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMP-225ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colț (control) a spectrului de răspuns de $TC=0.7s$, coeficientul de seismicitate K_s (valori de vârf a accelerației terenului a_g) corespunzându-i o valoare de $a_g=0.10g$. Conform SR11100/1-93- „Zonarea seismică - macrozonarea teritoriului României” perimetrul se încadrează în macrozona de intensitate seismică 6 grade.

3.11. Analiza fondului construit existent. (înălțime, structură, stare, etc):

Pe teren nu sunt notate construcții.

Zona are caracter urban, cu locuințe construite în principal după anul 1990.

Toate clădirile au destinație de locuire și locuire.

Terenurile din zona studiate sunt proprietate privată a persoanelor fizice.

Clădirile din zona, sunt în general în stare bună, din materiale durabile, și au regimul de înălțime parter și parter și mansardă.

3.12. Echiparea edilitară existentă.

În zona există rețea de electricitate și sunt făcute demersuri pentru utilitățile de apă și canalizare.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul menține funcțiunea de bază a zonei UTR 17; LMup 17, respectiv de locuire.

PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG și pentru stabilirea condițiilor de construire.

UTR 17; LMup 17 este situat în totalitate în intravilan, în zona periferică a municipiului Deva și este caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe mici și medii.

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul propune construirea unei locuințe și împrejmuirea parcelei.

Soluția arhitecturală se va încadra în specificul local al zonei.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea clădirii este de locuință familială cu regim de D+P amplasat în UTR 17; LMup17.

Caracteristicile funcționale ale zonei din punct de vedere urbanistic sunt subzona rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime P-P+2 și funcțiuni complementare. Construcția propusă va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar având următoare distanțe față de vecinătăți:

- la nord-vest distanță 10,1 m cu Dobocan Paul Ioan proprietate privată CAD 5475 și cu Dobocan Paul Ioan proprietate privată CAD 5476;
- la nord-est distanță 2.78 m cu Grosu Calin Grigore și Vesa Adina Ioana proprietate privată CAD 5308;
- la est distanță 0 m cu drum domeniul public, str. Viilor, ID 80919;



- la sud-vest distanta 1,6 m cu proprietate privata Extratabular;

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru constructia propusa sunt prevazuti următorii indicatori:

- regim de înălțime D+P; P pentru anexa foisor;
- acces principal auto si pietonal la fațadă est, din str. Viilor
- dimensiuni planimetrice constructie cca. 15,30 m x18.85 m;
- SC cladire = 254 mp
- SC desfasurata = 369 mp
- înălțime maximă 7 m de la cota +/-0,00

Funcționalități propuse:

DEMISOL: Hol intrare, birou, baie serviciu, Centrala termica, trei dormitoare cu doua bai, magazie garaj.

PARTER: Hol, casa scarii, living, bucatarie, baie si terasa.

Cacteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV

Sistem constructiv propus:

- fundații BA continue;
- Structura mixta din BA si zidarie
- inchideri perimetrare din zidarie;
- acoperis tip terasa din beton invelitoare din membrana imermeabila;
- tamplarie exterioara din PVC/lemn cu geam termoizolant
- trotuare de protectie din beton sau pavele din beton;
- pardoseli interioare din parchet laminat/gresie.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Constructia propusa va forma corp comun constituit printr-un volum unitar care sa se integreze in specificul arhitectural al zonei.

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

Constructia ce urmeaza a fi construita face parte dintr-un fond construit razlet cu cladiri de aceiasi functiune, se va realiza in acelasi stil arhitectural, se va ridica pe inaltime apropiindu-se de regimul de inaltime al cladirilor din jur. Se vor folosii materiale din aceiasi gama ca si la cladirile existente. Solutiile de dezvoltare sunt prezentarea pe planșa A02.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul.

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

Accesul la parcela studiata se face din drumul existen, str. Viilor, propus pentru largire, atat pietonal cat si auto, conform planșei A02 (Reglementari urbanistice) si al planșei A04 (Proprietate asupra terenurilor)



4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Se va evita pe cât posibil excavarea excesivă a zonei cu pantă accentuată prin folosirea mai multor terase.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta.

Parcelele studiate nu se afla în zone protejate și nu se impun condiții speciale.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Nu este cazul

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție.

4.12. Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon și arbori, conform planșei A02 (reglementări urbanistice), minim 30 % conform zonei studiate.

4.13. Profiluri transversale caracteristice:

Se propune profil transversal prin calea de acces, adaptat după modelul propus în HCL 95/2022. Se propune un profil transversal prin calea de acces, drumul local, care nu corespunde din punct de vedere al gabaritului minim necesar.

Largirea profilului actual trebuie să țină cont de situațiile particulare din teren, acesta stituându-se într-o zonă cu pantă accentuată și cu un trafic redus care nu are o continuitate cu alta arteră mai importantă.

În acest sens s-a propus largirea drumului din ax cu o lățime de 8.50 m care să cuprindă 5.50 m carosabil auto și două trotuare cu zonă verde a câte 1.5 m.

Pentru largirea profilului stradal este necesar ca proprietarul terenului să se retragă cu cca. 1,5 m de la limita de proprietate de la frontul stradal. Ulterior prin grija primăriei se va urmări continuarea acestui tip de profil pe toată lungimea drumului.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Clădirea propusă are cota ± 0,00 (nivel demisol) la o adâncime variabilă față de cota terenului sistematizat. În incintă sunt realizate parcuri, și circulații carosabile, apele pluviale sunt colectate prin rigole și evacuate în bazinul de retenție.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva și prevăzute și în Certificatul de Urbanism nr. 309 din 22.08.2024, amplasamentul se afla în UTR 7; LMup17 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea predominantă a zonei este locuire compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban.

Regimul de aliniere

- la nord-vest distanță 10,1 m cu Dobocan Paul Ioan proprietate privată CAD 5475 și cu Dobocan Paul Ioan proprietate privată CAD 5476;



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383
CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com
Web: totalideaconcept.webnode.ro
Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înstrăinat fără acordul nostru.

- la nord-est distanța 2.78 m cu Grosu Calin Grigore și Vesa Adina Ioana proprietate privată CAD 5308;
- la est distanța 0 m cu drum domeniul public, str. Viilor, ID 80919;
- la sud-vest distanța 1,6 m cu proprietate privată Extratabular;

Înălțimea clădirii propuse este de max. 7 m de la cota +0,00.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții, raportați la suprafața de teren aferentă:

- procent de ocupare existent **POT = 0.00 %**.
- procent de ocupare propus **POT = max 24.25 %**.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0.00**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = max 0.35**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri).

În prezent parcela este deservită de electricitate și se fac demersuri pentru extinderea rețelei de apă și canalizarea stradală.

Până la extinderea rețelelor de apă și canalizare, necesarul va fi asigurat prin resurse proprii, în partea de nord-vest se va foră un put de medie adâncime pentru asigurarea apei iar în zona de est a parcelei se va monta un bazin etans vidanabil. Acesta se va amplasa la o distanță de minim 10 m față de locuințe sau de fantani.

Pentru preluarea apelor pluviale și a celor provenite de la piscină s-a prevăzut amplasarea unui bazin de retenție din care se va folosi apă pentru irigarea zonelor verzi.

4.18. Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren arabil intravilan	1.047	100	0	0.00
Subzona rezidențială regim de înaltă P-P+2	0.00	0.00	254	24.25
Parcări și platforme cu îmbracaminti definitive	0.00	0.00	339	32.37
Zona spații verzi și plantate	0.00	0.00	454	43.36
TOTAL TEREN ÎN STUDIU	1.047	100	1.047	100.00

Cap 5.CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse



TOTAL IDEA CONCEPT SRL

ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Deva, Dimitrie Alexandru Sturdza, nr. 1, Tel: 0765459383

CUI: 35568187, Reg. Com: J20/136/2016; mail: totalideaconcept@gmail.com

Web: totalideaconcept.webnode.ro

Acest document este proprietatea noastră și nu poate fi reproduș sau înstrăinat fără acordul nostru.

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior PUD și scoate în evidență faptul că obiectivul propus va crește gradul de atractivitate al acestei zone.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Prin prezenta documentație se stabilesc parametrii obiectivului de investiții: capacități ale construcției și coeficienți urbanistici. Ulterior prin grija primăriei se va urmări continuarea tipului de profil stradal pe toată lungimea drumului.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Considerăm oportună realizarea proiectului în dezvoltarea zonei.

Cap 6. ANEXE

6.1. Tema- program;

6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri

Coordonator RUR
Arh. Mihai Radu

