

## **P.U.D.**

Generat de investitia

**Construire duplex, imprejmuire si racorduri la utilitati**  
str. Tonitza f.n., CF 75284 si CF 78579 Deva, jud Hunedoara

### **MEMORIU JUSTIFICATIV**

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

#### 1. Introducere

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investitie:

**CONSTRUIRE DUPLEX, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament:

str. Tonitza f.n. CF 75284 si CF 78579 Deva, jud. Hunedoara

Beneficiari:

Velcherean-Nicola Ionel-Adrian si Mates Andrei - Gheorghe

Adresa: Deva, jud Hunedoara

Proiectant general:

**S.C. VOROCONSTRUCT S.R.L.**

Adresa: Sat Almasu Sec nr. 200, jud. Hunedoara

Proiectant arhitectura:

**MANESCU IANCU DOREL – B.I.A.**

Adresa: Deva, Str. Grivitei nr. 20

Proiectant urbanism:

**S.C. HABITAT PLUS S.R.L. Deva**

Adresa: Deva, str. Aleea Panselutelor, bl. 30 / 27

##### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil a unei locuinte duplex. De asemenea vor fi studiate si modalitatile de realizare a celorlalte lucrari de constructii aferente acestei investitii cum sunt imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor necesare. Scopul studiului este acela de a asigura beneficiarului condiții de locuire în calitate sporită, precum și acela de a îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei.

#### 2. Incadrarea in zona

##### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism eliberat de primaria Deva nr. 343 din 23.07.2021, referitor la aceasta investitie, terenul de amplasament se afla in intravilanul municipiului, folosinta actuala a terenului este notata la cartea funciara „arabil - intravilan”.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat: imobilul este situat in UTR 6; LMup6 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Din punct de vedere fiscal, zona se incadreaza in subzona D.

Cerintele impuse prin certificatul de urbanism sunt urmatoarele:

- se va asigura un minim de insorire naturala de 1,5 ore pe zi in fiecare incapere de locuit
- amplasarea pe teren va tine seama de respectarea codului civil si a cerintelor ce tin de interventia in caz de incendiu, precum si de cerintele rezultate din normele de igiena.
- Se va asigura accesul masinilor de gunoi si autospecialei de stingere.
- POT maxim 35%
- Minim 1 loc parcare in incinta pentru fiecare unitate locativa
- Spatii verzi in suprafata minima de 2mp/locuitor
- Sunt permise imprejmuiri opace, imprejmuiri transparente cu elemente decorative si imprejmuiri cu gard viu

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru prezentul PUD s-au elaborat documentatii topografice si geotehnice care atesta ca terenul pe care se propune realizarea ansamblului este favorabil acestei utilizari.

## 3. Situatia existenta

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat are acces din str. N. Tonitza, care este modernizata, cu suprastructura rutiera din asfalt. Parcela CF 78579 are o forma de patruleter neregulat, cu front la strada de 4,5m, dar care poate asigura o latime maxima de 3,4m, suficient pentru accesul masinilor utilitare in cazuri exceptionale. Parcela amintita mai sus va asigura accesul rutier al autoturimelor celor care locuiesc in obiectivul nou propus. Masina de gunoi nu va parasi str. N. Tonitza, preluarea deseurilor facandu-se de pe aceasta artera cu deplasarea pubelelor pana la autospeciala ( circa 20 m), pentru ca platforma de colectare a deseurilor aferenta acestui obiectiv va fi amplasata tot pe CF 78579. Nu se va delimita str. Tonitza de CF amintit pentru ca accesul la platforma gospodareasca si la apometru sa nu fie ingradit.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de 643 mp si e alcatuit din 2 parcele:

CF 75284	562 mp	proprietar	Velcherean Nicola	arabil
			Ionel-Adrian si	
			Mates Andrei-	
CF 78579	81 mp	proprietar	Gheorghe	Cc

Amplasamentul se invecineaza

- la N cu teren proprietate privata inscris la CF 61915 – a familiei Bota Marius si Bota Claudia, teren pe care este construita o locuinta P+1
- la E cu str. N. Tonitza pe o lungime de 4,5m aflat in domeniul public in administrarea UAT Deva
- la E , in continuare cu CF 61914 – proprietate privata a lui Finta Francisc.
- la SE cu CF 75285 – proprietate privata a a lui Velcherean-Nicola Ionel-Adrian
- la S cu terenul aflat in proprietatea privata a lui Vasiu Emil Marian
- La V spre sudul laturii cu terenul aflat in proprietatea s.c.Tradex s.r.l.
- La V in continuare spre nord cu terenul aflat in proprietatea privata a lui. Finta Ileana.

Terenul de amplasament este delimitat prin imprejmui, in general din lemn, cu exceptia celui din nord, care e din beton.

### 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul studiat este liber de constructii.

Alte constructii aflate in apropierea amplasamentului sunt:

- la N, cu o locuinta P+1 aflata la o distanta de 4,7m de limita de proprietate
- la S cu o locuinta si o anexa, constructii pe parter, aflate la 3.7 si respectiv 2.25m fata de limita de proprietate
- la S cu o anexa a locuintei aflata la o distanta de peste 12 m
- la V cu terenuri libere de constructii

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In apropierea terenului studiat s-au construit in general locuinte individuale, cu regim de inaltime maxim D+P+1, cu acoperis in 2 sau mai multe ape. Terenul fiind in panta, unele locuinte au demisol..

Din punct de vedere arhitectural locuintele propuse au o arhitectura moderna, cladirile au aspect ingrijit.

Imprejmuirile sunt in general i inalte de 1.6m...2 m, in varianta opaca din beton sau decorativa cu grilaj dublat cu policarbonat fumuriu.

### 3.5. Destinatia cladirilor

Toate cladirile din preajma amplasamentului studiat sunt locuinte individuale, cu regim de inaltime P+1 .

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

Terenul studiat – in suprafata de 643 mp - se afla in proprietatea Velcherean Nicola Ionel-Adrian si Mates Andrei-Gheorghe. Jur imprejurul terenului studiat, toate terenurile apartin persoanelor fizice. Str. N. Tonitza este teren apartinand domeniului public in administrarea UAT Deva.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Concluziile studiului geotehnic arata ca fundarea se poate face la adancimea de 1,1m

fata de CTN sau fata de terenul decapat, pe stratul de argila cafenie vartoasa, iar calculul fundatiilor se vor face pentru o presiune conventionala de  $P=.260$  kPa. Imprejmuirea se va funda la  $-0,80$ m fata de CTN.

### 3.8. Accidente de teren ( cu precizarea pozitiei acestora) – .

Desi nu exista accidente de teren, acesta este in panta destul de accentuata, cu cote de nivel ce variaza intre  $310,00$  si  $303,25$  , deci cu o diferenta de nivel de  $6,75$ m la o lungime de  $38$  m , ceea ce duce la o panta medie de  $18\%$ .

### 3.9. Adancimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, apa subterana apare la  $-2,10$ m.

### 3.10. Parametri caracteristici zonei ( zona, grad seismic, )

Zona se incadreaza in zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013Ag =  $0,1g$  și  $T_c = 0,7$ sec.

- conform S R 10907/1-97perimetrul cercetat se incadreaza in zona IIclimaterica, „Zonarea Climatica a Romaniei”-temperaturi de calcul- iarna temperaturi de  $-15$  grade
- Conform STAS 6472/2-83 -, „Zonarea climatica a Romaniei ” perimetrul cercetat se incadreaza in zona III -temperaturi de calcul vara de  $+28$  grade C.
- Conform indicativ CR 114-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor “zona se caracterizeaza prin : $U_{ref}=31$ m/s; $q_{ref}=0,4$ kPa
- Conform indicativ CR113-2012 “ Cod de proiectare.Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” zona este caracterizata prin - $S_o.k=1,5$  kN/m<sup>2</sup>

### 3.11. Analiza fondului construit existent ( inaltime, structura, stare)

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie. In apropierea terenului studiat exista locuinte realizate in ultimii 10 ani sau mai devreme. Ele sunt cladiri cu regim de inaltime maxim P+1, structura durabila cu pereti din zidarie confinata si plansee din beton armat, iar starea acestor cladiri este buna.

### 3.12. Echiparea edilitara existenta

Locuintele existente in zona au asigurata alimentarea cu energie electrica dintr-o retea de joasa tensiune, subterana existenta in lungul str N Tonitza, de la care se alimenteaza si iluminatul stradal pe stalpi amplasati pe partea opusa a drumului fata de amplasamentul studiat.

De asemenea, pe str. N. Tonitza se afla o retea de alimentare cu apa din PEID cu diametrul de  $63$ mm si una de canalizare menajera din pvc cu diametrul de  $300$ mm, la care obiectivul se poate bransa si respectiv racorda in conditiile din avizul tehnic de amplasament nr.  $16508$  din  $18.11.2021$ .

Tot in lungul str N. Tonitza, pe partea amplasamentului studiat se afla o retea de alimentare cu gaze naturale, pozata aerian, dar care in dreptul parcelei CF  $78579$  este deviata in subteran.

## 4. Reglementari

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se dorește amplasarea unei clădiri duplex (cu 2 locuințe individuale cuplate) împrejuriri și racorduri la utilități. De asemenea se vor executa lucrări de sistematizare verticală în interiorul și pe colțul de E al lotului, și lucrări de bransamente, necesare racordării locuinței la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și la rețeaua de canalizare existente în zona drumului de acces.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor

Duplexul se va amplasa cu latura lungă paralel curbelor de nivel și, de asemenea, cu latura cea mai lungă a poligonului care delimitează terenul studiat, latura 9-8, la o distanță de 2,15m de aceasta. În acest mod se vor obține următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate :

- minim 1,7m față de latura nordică
- minim 2,2m față de latura sudică
- minim 8,7m față de latura estică și o distanță de 25,35m față de str. N. Tonitza.

Imprejmuirea terenului aferent duplexului se va face pe limita de proprietate a lotului CF 75284 cu excepția laturii 2-3. Aici imprejmuirea va cuprinde o parte din CF 78579 rezultată din prelungirea laturii 1-2. Pe latura de nord există imprejmuire definitivă, care nu va trebui construită. Pentru celelalte laturi imprejmuirea va fi realizată pe limita de proprietate doar dacă se va obține acordul notarial al vecinilor interesați.

Imprejmuirea va fi din...

Zona accesului în incintă va fi prevăzută cu poarta rutieră de 3 m lățime și poarta pietonală de 1m lățime.

Intrările în duplex vor fi amplasate pe latura estică, în apropierea peretelui comun.

Clădirea se poate înscrie într-un dreptunghi cu laturile de 17,3m x 11,3m.. Clădirea va fi acoperită cu terasă circulabilă, astfel ca volumul scării ce asigură accesul protejat la această terasă va atinge înălțimea de 10 m Acest volum nu va depăși 30% din suprafața ocupată la sol a clădirii. Înălțimea la atic a terasei circulabile va fi de +7,2m măsurată de la cota 0,00.

Terenul prezintă o pantă descendentă de la V la E cu cote de nivel variind între 230,5 și 226,5 rezultând o diferență de nivel de 4 m la 25m lungime deci o pantă de 16%. Sunt necesare lucrări de sistematizare verticală a incintei, astfel ca se propune aducerea în plan orizontal a zonei centrale a incintei în jurul cotei de 228.00, cu racordarea la terenul natural, din zona împrejuririlor ,prin taluzuri înierbate.

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Duplexul va adăposti 2 familii, putând fi alcătuite din 4 până la 6 locatari, rezultând un total de maxim 12 persoane.

Suprafața construită: **180 m<sup>2</sup>**

Suprafața construită desfășurată: **420 m<sup>2</sup>**

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanța față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Distanțele dintre clădirea propusă și limitele proprietății sunt :

- minim 1,7m fata de latura nordica
- minim 2,2m fata de latura sudica
- minim 8,7m fata de latura estica si o distanta de 25,35m fata de str. N. Tonitza.
- Minim 2,15 m fata de latura vestica

Distantele dintre locuinta propusa si alte cladiri existente:

- minim 8 m fata de locuinta situata la nord de teren
- minim 6.15 fata de locuinta din partea de sud a terenului
- peste 15 m fata de constructii existente spre celelalte directii

Accesul rutier se va face pe drumul identificat prin CF 78579, pe o aleea care va fi amenajata de proprietarii loturilor, si care va avea o latime de 3 m si va fi executata cu pavele autoblocante in sistem rutier, delimitata de borduri prefabricate din beton. Tot pe acest lot de acces se va amenaja o platforma de beton pentru depozitarea pubelelor pentru colectarea selectiva a deseurilor de la ambele familii, si un trotuar din beton de 1 m latime in dreptul portii pietonale care asigura accesul in incinta imprejmuita a proprietatii.

Masinile utilitare pot ajunge pana la amplasament pe drumul susmentionat. In caz de incendiu masinile utilitare pot ajunge la fatada principala a cladirii, asigurand respectarea conditiei impuse in P118 la art. 3.9.2. Căile de intervenție exterioare vor permite accesul ușor al autospecialelor de intervenție ale pompierilor, fiind marcate și menținute permanent libere. De regulă, vor asigura intervenția cel puțin la o fațadă a clădirii, cu excepția situațiilor precizate în normativ.

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

Duplexul propus se va armoniza cu cele existente prin proportii, dimensiuni, materiale de finisaj, culori.

#### 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu e cazul

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

Circulatia carosabila in zona va trebui organizata corespunzator, in timp, pe masura ce vor exista fonduri la UAT Deva. Faptul ca sunt multe proprietati care au executate imprejmuiiri foarte aproape de axul str. N Tonitza, lasand pentru profilul stradal doar o latime de 4,7m, duce la cautarea de solutii prin orgnaizarea pe sensuri a circulatiei in zona, sau prin asigurarea de platforme de incrucisare, ceea ce presupune actiuni de circulatie a terenurilor, eventual chiar expropriieri. Solutia aleasa in privinta terenului studiat in acest PUD lasa posibilitatea cedarii de teren adiacent strazii N Tonitza, daca va fi cazul, fara cheltuieli suplimentare legate de modificarea imprejmuirii.

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei

Cadrul natural este prezent in municipiul Deva, la tot pasul, dealurile ce

inconjoara localitatea fiind vizibile in cele mai multe dintre amplasamente. Acest amplasament fiind situat pe una din pantele ce delimiteaza localitatea, ofera perspective multiple, atat asupra orasului in ansamblul sau, cat si asupra Cetatii. De asemenea, orientarea versantului spre E este foarte favorabila pentru orientarea camerelor principale catre puncte cardinale adecvate. Se propune o terasa circulabila deasupra locuintelor de unde perspectiva asupra imprejurimilor este mai cuprinzatoare.

4.9. **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta** – nu e cazul

4.10. **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz)** – nu e cazul

4.11. **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

In incinta se propune amenajarea a unei suprafete de 250 mp ( peste 30%) cu zone verzi alcatuite din suprafete plantate cu gazon, mici arbusti decorativi si flori. O parte din aceste zone verzi vor fi deschise (neimprejmuite) spre drumul de acces.

4.12. **Profiluri transversale caracteristice**

Avand in vedere panta accentuata a terenului s-a studiat un profil caracteristic transversal pe cladirea propusa, care indica modalitatea de sistematizare a incintei. .

4.13. **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Lucrarile de sistematizare verticala constau in lucrari de sapatura si umplutura, cu aducerea zonei centrale a amplasamentului la o suprafata orizontala situata la cota 228,00 cu radordarea acestei platforme la terenul natural din dreptul imprejmuirilor prin taluzuri inierbate, si acolo unde panta este mai mare de 1:3, cu consolidarea lor prin gratate din p.v.c. sau beton.

4.14. **Regimul de construire ( alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)**

Avand in vedere ca lotul constructibil este in planul 2, cladirea propusa nu va fi vizibila in cadrul frontului stradal, prin urmare nu se considera necesara impunere unui regim de aliniere care sa preia orientari ale altor constructii, orientarea pe directia curbelor de nivel fiind cea mai favorabila. Se propune un procent de ocupare de 27.84% ( mai mic decat 35% admis) si un coeficient de utilizare a terenului de 0,6.

4.15. **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Cladirea nou propusa va fi racordata la utilitati, alimentare cu apa, cu energie electrica si gaze naturale si va fi racordata la reseaua de canalizare. Obiectivul se poate amplasa, bransa si respectiv racorda in conditiile din avizul tehnic de amplasament nr. 16508 din 18.11.2021( pentru apa si canal), din avizul 09139434 din 13.01.2022 pentru retele electrice si cele din avizul 377050253 din

17.11.2021 pentru gaze naturale.

4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat ( existent si propus)

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	643	mp	100.00	%	643	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>					<i>180 mp</i>		<i>27.99 %</i>	
	<i>- alei si platforme</i>					<i>214 mp</i>		<i>33.28 %</i>	
	<i>- spatii verzi</i>					<i>249 mp</i>		<i>38.72 %</i>	
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	INDUSTRIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN	643	mp	100.00	%	643	mp	100.00	%
	P.O.T.			0	%			27.99	%
	C.U.T.			0				0.65	

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unei cladiri duplex pe terenul de 643 mp este binevenita, utilizandu-se terenuri disponibile in zone in care exista toate tipurile de retele de utilitati.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor si la implementarea investitiei propuse.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Inserarea unei locuinte pe amplasamentul studiat este o solutie fireasca in ce priveste dezvoltarea urbana in zona.

Data:  
Ianuarie 2022

Întocmit:  
Arh. Anca Vulcan