

## MEMORIU JUSTIFICATIV

*Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”*

### 1. Introducere:

**Date de recunoaștere a documentației:**

Denumirea proiectului:

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,  
GARAJ, AMENAJARE TEREN SI IMPREJMUIRE**

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Beneficiar:         | <b>Marius Constantin STEFAN</b>                                        |
| Amplasament:        | Municipiul DEVA, Strada PRUNILOR, Nr 25C, Județul HUNEDOARA            |
| Proiect nr.:        | 5/ 2023                                                                |
| Data elaborării:    | ianuarie 2024                                                          |
| Proiectant general: | S.C. LINIE PUNCT S.R.L.<br>arh.urb. Corina MOLDOVAN<br>arh. Mihai PAUN |

### **Obiectul lucrării:**

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii:

C1 – Locuința unifamilială ( regim de înălțime P+E)

C2 – Garaj ( regim de înălțime P)

În conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 14 din 18.01.2023, emis de Primăria Municipiului DEVA.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 74883, Deva, cu nr. Cad. 74883, pentru terenul cu amplasamentul în Municipiul Deva, Strada Prunilor, Nr 25C, Jud. Hunedoara a cărui proprietarul este STEFAN Marius Constantin.

### **2. Încadrarea în zonă:**

#### **2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:**

##### ***Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G.***

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Deva, amplasamentul este inclus în UTR 6 "LMup" Deva, subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuire compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regimul de înălțime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban.

#### **2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:**

***Conform studiului geotehnic.***

### **3. Situația existentă:**

#### ***Accesibilitatea la căile de comunicație:***

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Municipiul Deva, Strada Prunilor, Nr 25C, Jud. Hunedoara, zona aferentă dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la un drum public cu Nr. Cad. 76924.

#### ***Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:***

Parcela se află în proprietatea lui Marius Constantin STEFAN conform Extrasului de Carte Funciara nr. 74883, cu nr. Cad. 74883. Accesul pe parcela studiată se va realiza direct din drumul public (Nr. Cad. 76924) conform ridicării topografice.

#### ***Parcela studiată se învecinează cu următoarele:***

- pe latura nord-estică, pe o lungime de 20.38m se învecinează cu drum public nr.cad 76924;
- pe latura nord-vestică, pe o lungime de 68.69m, se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată cu nr.cad 76520;
- pe latura sud-estică, pe o lungime de 62.56m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată cu nr.cad 78480;
- iar pe latura sud-vestică, pe o lungime de 20.04m, se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată cu nr.cad 78481;

Accesul auto și cel pietonal se realizează din drumul public identificat cu nr.cad 76924, conform ridicării topografice, direct pe parcela studiată.

***Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:***

Parcela studiată cu suprafața de 1300mp se afla în intravilanul Municipiului Deva și este liberă de construcții.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea:

- unei locuințe unifamiliale C1 cu suprafața construită de 205.51mp;
- unui garaj C2 cu suprafața construită de 102.43mp;

***Destinația clădirilor:***

În partea de Nord-Est a parcelei se propune construirea a unei locuințe unifamiliale C1 având suprafața construită de 205.51mp și suprafața desfasurată de 319.74mp iar regimul de înălțime P+E. Garajul C2 va fi situat în partea de Sud-Vest a parcelei având suprafața construită de 102.43mp și suprafața desfasurată de 102.43mp și regimul de înălțime P.

***Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:***

Terenul este în proprietatea lui Marius Constantin STEFAN având suprafața măsurată de 1300 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 74883 Deva, cu nr. Cad. 74883.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

***Parametrii seismici caracteristici zonei***

Conform studiu geotehnic întocmit.

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

În prezent parcela studiată cu suprafața de 1300mp este liberă de construcții.

***Echiparea existentă:***

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânșamentele la rețelele existente din zonă.

***4. Reglementări:***

***Obiectivele noi solicitate:***

Se propune construirea a unei locuințe unifamiliale (P+E) și a unui garaj (P) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 14 din 18.01.2023, emis de Primăria Municipiului Deva, jud.Hunedoara.

***Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:***

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

***Corpul C1 – locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:***

- față de latura nord-estică se va retrage cu 11.00m;
- față de latura nord-vestică se va retrage cu 5.00m;
- față de latura sud-vestică se va retrage cu 31.45m (8.00m față de C2);
- față de latura sud-estică se va retrage cu 2.00m;

**Corpul C2 – garaj, va respecta urmatoarele retrageri:**

față de latura nord-estică se va retrage cu 38.01m (8.00m fata de C1);  
față de latura nord-vestică se va retrage cu 9.85m;  
față de latura sud-vestică se va retrage cu 10.71m;  
față de latura sud-estică se va retrage cu 2.00m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 ( locuinta unifamiliala) este de 205.51 mp;  
Suprafața desfasurată propusă a corpului C1 ( locuinta unifamiliala) este de 319.74mp;

Suprafața construită propusă a corpului C2 ( garaj) este de 102.43mp;  
Suprafața desfasurată propusă a corpului C2 ( garaj) este de 102.43mp;

**Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:**

Constructia propusă C1 are destinația de locuire iar C2 are destinația de garaj.

**Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:**

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura nord-estica a parcelei, direct din drumul public, conform ridicării topografice.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în garaj.

**Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:**

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire fara a aduce modificări cadrului natural existent.

**Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:**

Obiectivul nu se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

**Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:**

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

**Profiluri transversale caracteristice:**

Accesul pietonal și auto propus pe parcela se va realizeza direct din strada publica de pe latura nord-estica.

**Regimul de construire (aliniea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime P+E și P.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 74883 = 1300mp

Suprafața teren intravilan = 1300mp

Suprafața terenului măsurată conf. Plan topo. 74883 = 1300mp

Suprafața terenului după extindere drum = 1262mp

Suprafața teren rezervată pentru extindere drum = 38mp

Suprafața construită existentă = 00,00mp

Suprafața construită propusă totală = 307.94mp

Suprafața desfasurată existentă = 00,00mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 422.17mp

P.O.T. Existent = 0,00 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (307.94 \times 100.00) / 1262 = 24.40 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,00

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 422.17 / 1262 = 0,33$

|   | BILANȚ TERITORIAL                  | Existent |        | Propus |        |
|---|------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
|   |                                    | mp       | %      | mp     | %      |
| 1 | Zona construcții                   | --       | --     | 307.94 | 24.40  |
| 2 | Zona circulației auto și pietonale | --       | --     | 385.06 | 30.51  |
| 3 | Zona verde                         | --       | --     | 569.00 | 45.09  |
| 4 | TOTAL                              | 1300     | 100.00 | 1262   | 100.00 |

**Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):**

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și bransamentele la rețelele existente din zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

### 5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 18.01.2023, emis de Primăria Municipiului DEVA, Județul Hunedoara, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuințe unifamiliale și a unui garaj pe proprietatea privată a lui STEFAN Marius Constantin, situată în Municipiul Deva, Strada Prunilor, Nr 25C, Jud. Hunedoara.

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)". Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării. Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,  
arh. Mihai PAUN

Sef proiect,  
arh.urb. Corina MOLDOVAN

