

**S.C. BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.**

omp\_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : 35124257

J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330027

Tel: 0722-798352

**PROIECT NR. 524 / 2024**

## **LOCUINTA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**

**Mun. Deva, str. Balata, nr. FN, jud. Hunedoara**

**FAZA**

**Plan Urbanistic de Detaliu**

Beneficiar: **BAIAS Alexandru – Ovidiu si Larisa – Alexandra**

**Denumire proiect :**

**Locuinta si imprejmuire la strada**

**S.C. BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.**

omp\_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : 35124257

J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330027

Tel: 0722-798352

## LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect:

arh. POP Oliviu Marius

Arhitectura:

arh. POP Oliviu Marius

RUR:

arh. POP Oliviu Marius

**Denumire proiect :**

**Locuinta si imprejmuire la strada**

## **BORDEROU**

### **1. PIESE SCRISE**

Pagina de titlu  
Lista de semnături  
Borderou  
Memoriu justificativ  
Certificat de Urbanism  
Extras C.F.  
Aviz Apa Prod S.A  
Aviz Retele Electrice Banat S.A  
ADPP – Primaria Deva  
Ridicare topografica cu viza OCPI

### **2. PIESE DESENATE**

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| A 00 Plan încadrare în localitate.              | sc. 1 : 5000 |
| A 01 Situatie existentă                         | sc. 1 : 500  |
| A 02 Situatie propusă, reglementări urbanistice | sc. 1 : 500  |
| A 03 Reglementări utilitare                     | sc. 1 : 500  |
| A 04 Proprietatea asupra terenurilor            | sc. 1 : 500  |

Intocmit  
Arh. POP Oliviu

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP.1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului

**Intocmire Documentatie P.U.D. pentru  
LOCUINTA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**

Beneficiar:

**BAIAS Alexandru – Ovidiu si Larisa – Alexandra**

Deva, str. Haraului, nr. 39, jud. Hunedoara

Proiectant:

**BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L.**

str. Horea, bl. 16, ap. 3, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: Mai 2025

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Determinarea condițiilor de amplasare a unei case familiale si anume dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea, rezolvarea circulatiei, situatia juridica a terenului si echiparea cu utilitati.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P si imprejmuire, in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Deva, a proiectului urbanistic P.U.D.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de realizare a constructiei, respectiv locuinta, de dimensionare, conformare si servire utilitara a lor, pe terenul apartinand beneficiarului BAIAS Alexandru – Ovidiu si Larisa – Alexandra, amplasat in mun. Deva.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 328 din 10.09.2024 se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism pentru construirea obiectivelor mentionate. In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR 13, subzone functional LMup 13, subzone rezidentiala cu cladiri de tip rural; LMup 13 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; LV 13 subzona cu locuinte de vacanta; unde functiunea dominant a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin cresterea organizata a acestora, locuinte individuale de vacanta, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;

**Denumire proiect :**

**Locuinta si imprejmuire la strada**

- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Permisivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si 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. 328 din 10.09.2024, amplasamentul se afla in UTR 13, subzone functional LMup 13, subzone rezidentiala cu cladiri de tip rural; LMup 13 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; LV 13 subzona cu locuinte de vacant; unde functiunea dominant a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin cresterea organizata a acestora, locuinte individuale de vacant, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje. Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului BAIAS Alexandru Ovidiu si Larisa Alexandra si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Documentatia Topografica a fost elaborata de catre inginer autorizat pentru parcela aflata in studiu precum si pentru 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 GEOSILVMAIZ SRL realizat pentru studierea terenului in care se prezinta natura terenului de fundare.

## **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesul la parcela este asigurat din prelungirea strazii Balata, drum existent. Parcarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelei.

### **3.2. Parcela** prezinta un front la strada de cca. 21,17 m

Suprafata de teren (St) aflata in proprietatea beneficiarilor este de 1051 mp, intravilan avand categoria de folosinta arabil. Terenul nu este imprejmuit.

Vecinatati:

- la nord terenul are un front de 21,17 m spre proprietate publica (prelungirea strazii Balata).
- la est terenul are un front de 49,95 m spre proprietate publica drum de pamant propus pentru modernizare
- la sud terenul are front de 21,04 m spre proprietate privata.
- la vest terenul are un front de 49,65 m spre proprietate privata.

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

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Pe terenul liber, in proprietate privata se doreste realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P. Suprafata construita la sol va fi de circa 126,50 mp.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

### 3.5. Destinatia cladirilor

Terenul este proprietate privata a beneficiarului BAIAS Alexandru Ovidiu si Larisa Alexandra, persoana fizica. In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul doreste realizarea investitiei: **“LOCUINTA SI IMPREJMUIRE LA STRADA”** cu functiunea de locuinta.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Suprafata totala de teren (St) este 1051mp si are regimul de folosinta curti constructii.

In prezent terenul este liber de constructii.

Constructia propusa (locuinta) va avea suprafata construita de circa 126,50 mp.

### 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:

Fundarea constructiei proiectate cu regim de inaltime (P) se va realiza la adancimea de min. -1.10 m fata de cota terenului natural.

Fundarea se va realiza pe straturi de argila cafenie, vartoasa.

### 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 dinamică de bază  $g_v = 30$  daN/m<sup>2</sup>.

Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă  $g_z = 150$  daN/m<sup>2</sup>.

Adancimea de inghet 0,80-0,90 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,20

Categoria de importanta D

Clasa de importanta a constructiei IV

### **3.8. Analiza fondului construit existent.**

In zona studiata (limitrofa) exista constructii edificate cu regimul de inaltime P - P+M . Avand in vedere traseul usor neregulat al strazii, densitatea relativ mica de construire in zona si amplasarea neregulata a cladirilor pe parcele, nu se poate vorbi de un un regim de aliniere a constructiilor fata de latura de acces.

### **3.9. Echiparea edilitara existenta.**

Pe strada Balata existenta exista urmatoarele utilitati: retea de apa si canalizare, retele de electricitate, gaze natural si cablu tv.

## **Cap.4. REGLEMENTARI**

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei UTR 13, subzone functional LMup 13, subzone rezidentiala cu cladiri de tip rural; LMup 13 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; LV 13 subzona cu locuinte de vacant; unde functiunea dominant a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin cresterea organizata a acestora, locuinte individuale de vacant, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema**

Proiectul propune realizarea unei locuinte familiale in regim P. Solutia arhitecturala va respecta reglementarile PUG si se va incadra in zona. Imprejmuirea se va realize pe limita parcelei cu CF 80047.

### **4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.**

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Orientarea fata de punctele cardinale: locuinta va avea planul in forma dreptunghiulara, cu functiunile importante orientate catre curte si catre est, sud si vest.

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a acceselor carosabile la strada existent in zona.

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi, preccum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz,

**Denumire proiect :**

**Locuinta si imprejmuire la strada**

pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar;

Inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime admis in zona (max. P+1), a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului, admis in zona: max. 35%;

Procentul de ocupare al terenului, propus prin proiect: cca. 12,03%

Parcaje: doua locuri de parcare;

Spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 26 mp/ locuitor. Prin proiect sunt propusi min. 50 mp/locuitor.

Imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcajelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau a ansamblurilor urbanistice

Funciunea propusa este de locuinta familiala cu regim de P, in conformitate cu prevederile UTR 13.

Zona edificabila a locuintelor va fi amplasata la urmatoare distante fata de vecinatati:

- la 10,00 m față de limita de nord a proprietatii;
- la 1,00 m față de limita de vest a proprietatii;
- la 2,00 m față de limita de sud a proprietatii;
- la 4,83-5,00 m față de limita de est a proprietatii.

#### **4.3. Capacitate, suprafata desfasurata**

Pentru locuinta propusa sunt prevazuti urmasorii indicatori:

- regim de înălțime P;
- planul constructiei este in forma de dreptunghi si se incadreaza in urmatoarele dimensiuni 11,00 m x 12,50 m;
- Sc locuinta = 126,50 mp
- Scd locuinta = 126,50 mp

- înălțime maximă la streasina +4,00 m

Funcționalități propuse:

PARTER locuinta P: hol acces, bucatarie cu loc de luat masa, camera de zi, baie si dormitor

Sistem constructiv propus:



- fundații și elevații b.a.;
- structura de tip mixt, alcătuită din cadre de b.a. și pereți zidarie portanți
- planșee b.a.
- acoperiș tip șarpantă din lemn învelitoare din țiglă ceramică
- tamplarie exterioară din PVC/lemn cu geam termoizolant
- trotuar de protecție din beton ;

Caracteristici de performanță ale construcției:

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

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Terenul este perfect plan.

Locuința propusă va fi în formă de dreptunghi, amplasată cu o retragere de la latura de acces, astfel încât parterul să fie dispus în zona cu cota de nivel mai mică, lucru care face posibil un acces din exterior.

#### 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Nu este cazul

#### 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.

Nu este cazul

#### 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul la parcela studiată se face din prelungirea str. Balata. Se vor amenaja cai carosabile și pietonale de la drumul public la teren, atât către intrarea principală a locuințelor, așa cum sunt arătate în planșa U02 - Reglementări urbanistice.

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

Intervențiile asupra cadrului natural existent vor fi minime. Organizarea incintei presupune o ușoară terasare a reliefului, astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică. Clădirile propuse sunt adaptate reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât să valorifice particularitățile terenului și să favorizeze spațiul liber exterior. Totodată, colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

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

Parcela studiată nu se află în zone protejate, și nu se impun condiții speciale.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție. Pentru protejarea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe platforma din imediată vecinătate a accesului, acesta fiind descărcat prin sistemul de salubritate urbană.

**4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul.

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

Se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon si arbori, conform plansei U02 - Reglementari urbanistice.

**4.13 Profiluri transversale caracteristice**

Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spațiile verzi vor prelua apele pluviale.

**4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Cladirea propusa are cota  $\pm 0,00$  la 45 cm fata de cota terenului sistematizat. In incinta sunt realizate alei pietonale si zona amenajata cu dale in jurul piscinei propuse. Parcarea autorurismelor se va face pe terenul beneficiarului.

Apele pluviale sunt adunate prin rigole si colectate intr-un bazin de retentive si folosita apoi la irigarea spatiilor verzi.

**4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.**

In conformitate cu CU nr. 328 din 10.09.2024 si respectarea RLU pentru UTR 13, subzone functional LMup 13, subzone rezidentiala cu cladiri de tip rural; LMup 13 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; LV 13 subzona cu locuinte de vacant; unde functiunea dominant a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuinte individuale existente cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin cresterea organizata a acestora, locuinte individuale de vacant, existente sau propuse cu regim P-P+2. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Inaltimea cladirii propuse la streasina este de max. 4,00 m.

Indicatorii urbanistici propusi, aferenti acestor constructii, raportati la suprafata de proprietatii (1051 mp), sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 35,00 %**
- procent de ocupare propus **POT = 35,00 %**

**4.16. Coeficientul de utilizare al terenului**

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 1.00**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = 1.00**

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

In zona exista retele de utilitati publice: apa, canalizare, electricitate si gaze naturale.

Acestea se vor prelungi pana la amplasamentul studiat pe cheltuiala beneficiarului.

**4.18 Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

**Bilant teritorial existent**

|                                  | (mp)                           | %      |
|----------------------------------|--------------------------------|--------|
| Suprafata teren                  | 1051,00                        | 100,00 |
| Constructii                      | 0,00                           | 0,00   |
| Circulatii pietonale si auto     | 0,00                           | 0,00   |
| Spatii verzi                     | 0,00                           | 0,00   |
| POT <sub>existent</sub> = 35,00% | CUT <sub>existent</sub> = 0,70 |        |

**Bilant teritorial propus**

|                                     | (mp)                              | %      |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Suprafata teren                     | 1051,00                           | 100,00 |
| Constructii                         | 126,50                            | 12,03  |
| Circulatii pietonale                | 202,15                            | 19,23  |
| Circulatii auto                     | 33,50                             | 3,18   |
| Spatii verzi                        | 688,85                            | 65,56  |
| POT <sub>propus</sub> = 12,03%      | CUT <sub>propus</sub> = 0,12      |        |
| POT <sub>reglementat</sub> = 35,00% | CUT <sub>reglementat</sub> = 1,00 |        |

**Cap.5. CONCLUZII****5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus; • implantarea constructiei propuse conduce la creșterea statutului urbanistic al zonei și creșterea, totodată, a valorii intrinseci a unității locative din care face parte ansamblul respectiv.

**5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.- ului**

Utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă;

**5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.**

Având în vedere cele prezentate în documentație și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea P.U.D. în formula prezentată.

**Cap.6. ANEXE**

Întocmit,

arh. POP Oliviu – Marius