



PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUIȚĂ FAMILIALĂ, ANEXĂ, FILIGORIE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI PE TREI LATURI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Beneficiar: DIACONU MARIAN - OCTAVIAN
Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Proiect nr: 51/ 12.2021
Data: 04/ 2022



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXĂ, FILIGORIE, ÎMPREJMUIREA
TERENULUI PE TREI LATURI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Titularul investiției: DIACONU MARIAN-OCTAVIAN cu domiciliul în municipiul Orăștie,
strada Eroilor, bloc A, sc.D, et.2, ap.50., jud. Hunedoara

Amplasament: Municipiul Deva, str. Nicolae Tonitza, nr.18

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4

Data elaborării: Aprilie 2022



FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA



Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. - arh. KALAUZ KAROLY

COLECTIVUL DE ELABORARE:

Proiectant arhitectura - urbanism

arh. KALAUZ KAROLY

arh. LIVEZAN ANCA – MARIA

arh. KALAUZ MARIA ANGELA



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

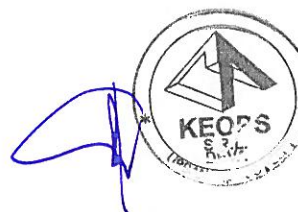
MEMORIU GENERAL

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii, măsuri în continuare
6. Anexe :
 1. Acte de proprietate
 2. Certificat de urbanism
 3. Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. PI.01. Plan de încadrare în localitate | sc. 1:5.000; 1:20.000 |
| 2. PI.02. Analiza situației existente | sc. 1:500 |
| 3. PI.03.1. Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| 4. PI.03.2. Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| 5. PI.04. Obiective de utilitate publică | sc. 1:500 |

Întocmit, arh. Kalauz M. A.



MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a) DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXĂ, FILIGORIE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI PE TREI LATURI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
- a. NUMĂR PROIECT: 51/ 12.2021
- b. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- c. BENEFICIAR: DIACONU MARIAN-OCTAVIAN cu domiciliul în municipiul Orăștie, strada Eroilor, bloc A, sc.D, et.2, ap.50, jud. Hunedoara
- d. AMPLASAMENT: municipiul Deva, str. Nicolae Tonitza, nr.11
- e. DATA ELABORĂRII: 04.2022
- f. CATEGORIA DE IMPORTANTĂ, conform HG 766/1997 este D
- g. CLASA DE IMPORTANTĂ conform Codului de proiectare seismică P100/2006- IV

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial, parter și mansardă, a unei anexe și a unei filigorii, ambele cu regim de înălțime parter. Terenul se va împrejmuir pe trei laturi, spre limita stângă fiind deja împrejmuir.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc indicii tehnici specifici și condițiile în care pot fi amplasate construcțiile, rețelele edilitare.

Teritoriul aflat în studiu este format din suprafața lotului în studiu, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de cca. 50 m.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Deva, strada Nicolae Tonitza, nr.11, identificat prin C.F. nr. 64678 Deva, nr. C.F. vechi 904N, nr. cadastral 64678 și cuprinde o suprafață de 971,00 mp, proprietate privată a beneficiarului, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 579 din 29.12.2021, emis de Primăria Municipiului Deva.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul pe care va fi amplasată locuința se află în intravilanul municipiului Deva, în zona vestică a localității, front la str. N.Tonitza, nr.11

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință curți construcții, intravilan, conform extrasului de carte funciară.

2.2. PRESCRIPȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform PUG al municipiului Deva și Regulamentului de urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 223/ 1999, cu valabilitatea prelungită prin HCL 438/2015, HCL 111/2016, HCL 490/2018, amplasamentul se află în UTR 6, LMup6, locuințe cu regim de înălțime P- P+2 nivele.

2.3. CONCLUZII ALE DOCUMENTAȚIILOR P.U.D. ELABORATE

Documentațiile P.U.D. elaborate în zonă pentru terenuri adiacente se referă la locuințe



individuale și reglementează înălțimea maximă de D+P+1+(M), P.O.T.–ul de 35%, accesele pietonale și auto pentru fiecare construcție.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Nicolae Tonitza. Din intersecția cu strada I. Vulcan strada are o lungime de 296 m până la proprietatea beneficiarului și o lățime a profilului transversal ce variază între 5,00 m și 6,00 m, lățimea carosabilului este în prezent de cca. 4,60 m, diferența fiind lățimea zonelor verzi, neamenajate. Există o platformă carosabilă pentru parcare și loc de întoarcere înaintea proprietății Predoni L. În continuarea acestei platforme se face legătura cu strada Cozia în amonte pe o fâșie de teren cu lățimea variind între 0,60 m și 5,54 m, recent întabulată în domeniul public, strada Nicolae Tonitza. Ca urmare a profilului transversal redus și a unui profil longitudinal cu pantă accentuată spre strada Coziei prelungirea străzii Nicolae Tonitza este neutilizabilă pentru orice tip de autovehicole.

b). Indici de ocupare a terenurilor

Conform P.U.G. al municipiului Deva procentul de ocupare al terenului pentru locuințe individuale este de max 35% iar coeficientul de utilizare al terenului nu este impus, însă rezultă din regimul de înălțime de maxim două nivele supraterane.

c). Suprafețele de teren construite și cele libere

Terenul studiat are frontul spre strada N. Tonitza pe o lungime de 19,74 m, având formă trapezoidală, cu lungimile laturilor în adâncime de 54,24 m limita vestică, 49,85 m la limita estică, 18,11 m spre sud.

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private, astfel:

- spre limita stângă, latura sud-estică, ID 71103, se află o locuință P+M, proprietară familia Jurj;
- spre limita dreaptă, latura nord-vestică se află în procedură de avizare un P.U.D. pentru realizarea unei locuințe cu regim de înălțime P+M, beneficiară familia Popescu;
- spre limita posterioară, latura sud-vestică se află terenul cu ID 66354 este liber de construcții.
- spre latura nord-estică se află strada Nicolae Tonitza din care se realizează accesul, iar vis-a –vis, la distanță minimă de 60 cm se află teren construit cu o locuință P+M, proprietate Predoni Liliana și Predoni Petru Flavius.

d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, având funcțiune exclusiv rezidențială. Locuințele sunt individuale cu regim de înălțime P-P+2.

Fondul construit existent în zonă este format în majoritate din locuințe individuale construite în ultimii zece ani. Din punct de vedere arhitectural, locuințele realizate în zonă prezintă caracteristici comune la nivel volumetric – volume compacte, majoritatea având șarpantă și lucarne, la nivelul culorilor folosite – culori pastelate în contrast cu culori închise – brun, negru, gri închis; la nivelul împrejurimilor stradale – cu transparență, soclu și panouri confecție metalică.

e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparțin persoanelor private fizice sau juridice.

Proprietarul terenului pe care se solicită realizarea unei locuințe familiale, a unei anexe, a unui foisor, împrejmuirea și amenajarea terenului este domnul Diaconu Marian-



Octavian, conform Extrasului C.F. nr. 64678 Deva, nr. cad. 64678, privind terenul în suprafață de 971,00 mp, anexat prezentei documentații. Amplasamentul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, având categoria de folosință curți construcții, intravilan, în prezent liber de construcții.

f). Caracteristici geotehnice, topografie

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel considerabile, de la cota 261,30 în punctul cel mai înalt până la cota 256,30, punctul cel mai jos, panta medie fiind de 13,50 %.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

- Presiunea de calcul a vânturilor conform CR 1-1-4-2012– 40daN/mp
- Încărcările date din zăpadă conform CR 1-1-3-2012 – 150daN/mp

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013 $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7sec$.

Clasa de importanta IV - categoria de importanta D.

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

g). Echiparea edilitară

Pe strada Nicolae Tonitza, la limita terenului în studiu există în prezent rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

Documentația prezentă s-a întocmit în concordanță cu tema de proiectare solicitată de beneficiar, cu documentațiile de urbanism aprobate și cu prevederile legale în vigoare.

Se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial, parter și mansardă, o construcție anexă cu funcțiunea depozitare unelte de grădinărit, etc, și un foisor. Terenul se va amenaja cu alei pietonale, o platformă de parcare, zone verzi ambientale, împrejmuire pe trei laturi.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției locuinței sunt de 12,00 m front stradal și 16,33 m în adâncime. Spre curtea interioară a fost amplasată o terasă acoperită ce va beneficia de panorama creată de perspectiva descendentă asupra orașului.

Construcția este amplasată la distanța de 8,55 m față de limita de proprietate dinspre stradă, respectând alinierea construcțiilor existente; 1,00 m față de limita de proprietate din dreapta, respectiv 6,80 m față de limita din stânga și 24,50 m față de limita posterioară; construcțiile anexe vor respecta retragerile față de limite conform tabelului următor:

INDICATORI URBANISTICI/ TEREN REGLEMENTAT	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE	—	1,00
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	Atic/ streășină	—	7,00 m
	Coamă	—	10,00 m
DISTANȚE FAȚĂ DE LIMITE:	LOCUINȚA	FILIGORIE	ANEXA
DISTANȚA FAȚĂ DE ALINIAMENT	8,55 m	31,70 m	44,20 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	1,00 m	1,00 m	1,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	6,80 m	13,45 m	0,75 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	24,50 m	14,60 m	1,00 m



Suprafața construită totală va fi de maxim 339,85 mp, totalizând locuința, anexa și foșorul, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de maxim 35% pentru întregul lot.

Structurarea funcțională a spațiilor propuse este următoarea:

- la nivelul parterului vor fi amplasate livingul, bucătăria, dining, terasă acoperită, baie de serviciu, dormitor, dressing, garaj, spațiu tehnic;
- la nivelul mansardei se vor amplasa un dormitor, o baie, un dressing, terasă.
- la nivelul demisolului se vor amplasa spațiu pentru depozitare, beci.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de beneficiar.

Terenul se va împrejmuji pe cele trei laturi.

Din punct de vedere constructiv, construcția va fi realizată din pereți portanți din cărămidă, stâlpișori și centuri din beton armat. Acoperirea propusă este de tip șarpantă din lemn.

Terenul va fi amenajat în vederea accesului facil auto cu o platformă de parcare spre stradă, se vor amenaja zone verzi, alei pietonale.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de investitor.

Indicii tehnici ai terenului se vor încadra în parametrii aprobați prin documentațiile de urbanism aprobate anterior și nu se propun modificări prin prezenta documentație.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Locuința va beneficia de însorirea necesară pentru spațiile interioare locuibile propuse.

4.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Legătura cu centrul municipiului Deva se face prin strada Nicolae Tonitza. Pentru lotul în studiu a fost acordat nr. 11 poștal.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de frontul căii de acces cu 8,55 m.

4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcțiile locuinței, anexei și filigoriei sunt amplasate la distanța de 1,00 m față de limita de proprietate din dreapta, iar distanța minimă față de limita stânga este dată de amplasarea anexei, la 0,75 m, iar față de limita posterioară distanța minimă este de asemenea pentru anexă, la 1,0 m.

4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu se face din strada Nicolae Tonitza, în zona platformei carosabile din dreptul proprietății Predoni. În planul de reglementări 03 se arată și accesibilizarea posibilă până în strada Cozia, deși nu este necesară pentru lotul în studiu, la fază P.U.D, ci doar posibilă continuarea.

4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă, conform planșei 03, reglementări urbanistice.

4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Lucrările cuprinzând branșările și racordurile se vor executa după obținerea avizelor de branșare de la serviciile publice Apaprod, ELECTRICA, E-ON GAZ, iar cheltuielile vor fi



4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime propus este în conformitate cu cel existent în zonă respectiv demisol parțial, parter și mansardă. Înălțimea maximă a construcției locuinței nu va depăși la coamă 10,0 m, iar la streșină 7,0 m având în vedere posibilitatea realizării unui demisol, rezultat din denivelarea terenului.

4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv mixt alcătuit din zidărie portantă din cărămidă cu goluri verticale, sâmburi, centuri și planșee din beton armat. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă cu goluri verticale. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de cca. 30 grade și învelitoare din țiglă ceramică.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

4.10. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚII PROPUȘE: LOCUINȚA D+P+E, ANEXE	-	-	339.85	35.00
ACCESE AUTO/LOC PARCARE	-	-	25.80	2.66
GRĂDINA, ZONE VERZI ÎN INCINTĂ	971.00	100	484.63	49.91
ALEI PIETONALE ÎN INCINTĂ	-	-	81.18	8.36
TERN CEDAT PT. COMPLETAREA STR. TONITZA	-	-	39.54	4.07
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.	971.00	100	971.00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU

971.00 MP

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI- PROPUȘ

MAX. 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI- PROPUȘ

MAX. 1

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE EXISTENT AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

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

C.U.T. EXISTENT = -

4.12. PROCENTUL DE OCUPARE PROPUȘ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 1,00

4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința are posibilitatea de a se dota cu garaj.

4.14. SPATII VERZI



Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 484,63 mp cuprinzând curtea cu zonele verzi amenajate dinspre stradă și grădină spre limita de proprietate sudică.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi cu soclu din beton și panouri din lemn sau metal, sau din gard viu; dacă sunt opace în nici un caz înălțimea nu va depăși 1,80 m. Porțile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmuirile laterale vor fi transparente de preferință, având înălțimea de 1,80 m.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul studiu urbanistic se propune amplasarea unei locuințe familiale și a anexelor care se integrează în fondul construit existent prin respectarea regimului de înălțime impus, a procentului de ocupare al terenului precum și prin volumetria propusă și finisajele folosite.

Întocmit,
S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
arh. Kalauz Karoly

