



Brilaco Proiect Design

Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111

Str. Pînului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) - ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail: brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 229/2023

LOCUINTA, MAGAZIE, GARAJ SI IMPREJMUIRE

Faza: PUD

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului : **LOCUINTA, MAGAZIE, GARAJ SI IMPREJMUIRE**
- Amplasament : Jud Hunedoara ,localitatea Deva, str. Brandusei, Nr. 20
- Beneficiar : TRIPON MIHAI ANDRONIC si TRIPON VERGINIA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: FEBRUARIE 2025

1.2. Obiectul lucrarii:

Beneficiarul detine in proprietate un teren, in intravilanul localitatii Deva, pe strada Brandusei, nr. 20, in scris in CF nr. 63278, nr cadastral 63278, in suprafata de 2000mp si care are categoria de folosinta curti constructii pe suprafata de 20 mp si arabil pe suprafata de 1980 mp.

Pe acest teren exista construita o casuta de gradina cu suprafata construita de 11 mp si cu regim de inaltime parter.

Beneficiarul doreste ca pe acest teren sa construiasca o locuinta, o magazie, un garaj si un acoperis peste fantana existenta.

Locuinta va avea regim de inaltime S+P+M. Locuinta va fi o constructie realizata pe o structura de beton – stalpi si grinzi – iar inchiderile vor fi realizate din caramida de 35 cm grosime. La exterior, peretii vor fi placati cu un strat de polistiren de 10 cm grosime. Sarpanta de lemn va fi in doua ape si invelitoare din tigla ceramica.

Magazia va avea regim de inaltime P. Magazia va fi o constructie realizata pe o structura de beton – stalpi si grinzi – iar inchiderile vor fi realizate din bca de 25 cm grosime. Sarpanta de lemn va fi in doua ape si invelitoare din tigla ceramica.

Garajul va fi o constructie realizata din stalpi de beton si aarpanta de lemn in doua ape cu invelitoare din tigla ceramica.

Acoperisul peste fantana existenta va fi o constructie realizata pe structura de lemn si invelitoare de tabla.

Tema de proiectare a fost stabilita impreuna cu beneficiarul. Aceasta sta la baza proiectului si va fi respectata in conformitate cu legislatia in vigoare in activitatea de proiectare avand ca scop executia unor lucrari de constructie, prin solutiile utilizate, se vor respecta cerintele de calitate precizate in Legea 10/1995, astfel incat indiferent de actiunile si factorii ce se exercita sau este posibil a se exercita asupra constructiilor in timpul functionarii lor, sa asigure:

- rezistenta structurala si stabilitatea;
- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- sanatatea, igiena si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

Pentru executarea lucrarilor de constructii, beneficiarul va angaja un antreprenor sau subantreprenori autorizati cu experienta in executarea acestui gen de lucrari.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobata prin HCL/L Deva nr 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr 476/2023 in conformitate cu reglementarile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata cu modificarile si completarile ulterioare, terenul este situat in intravilanul localitatii Deva si are categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Regimul juridic:

1. Situarea terenului in intravilan sau in afara acestuia: teren intravilan

Conform reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 149 din 1998, faza PUG aprobata cu HCL nr. 223 din 1999, prelungit prin HCL nr. 476/2023.

2. Natura proprietatii sau titlu asupra imobilului , cf, extras de cf:

CF nr. 63278

TRIPON MIHAI ANDRONIC si TRIPON VERGINIA

Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

Regimul economic:

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 15, LMup15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural, 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 urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

In vederea elaborarii Planului urbanistic de detaliu s-a intocmit masuratoarea topografica vizata de serviciul OCPI.

Nu au fost întocmite alte studii de fundamentare, fiind o investiție de importanță redusă, fără implicații în dezvoltarea ulterioară a localității.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

Conform PUG aprobat, terenul studiat necesită elaborarea și aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație:

Imobilul studiat este accesibil din strada Brandusei. În prezent, strada Brandusei este o stradă cu îmbrăcăminte provizorie – pământ - având un caracter care nu corespunde cu cel al unei străzi cu două benzi de circulație, neavând trotuare și nici zonă verde. Momentan strada se află în proces de lărgire și modernizare. Lățimea străzii existente, permite lărgirea și modernizarea străzii, fiind însă necesar ca o suprafață de 8.30 mp din terenul detinut de beneficiar, să treacă în domeniul public. Astfel, va fi retrasă și împrejmuirea existentă, unde este necesar. Strada nouă modernizată, va avea două benzi de circulație, câte o bandă pe sens. Fiecare bandă de circulație va avea lățimea de 3.50 m. pe partea de rum aferentă terenului studiat, se propune o fasie de zonă verde de 0.50 m și un trotuar de 1.50 m lățime.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Terenul studiat se învecinează cu:

- La nord: proprietate privată a d-lui Tanjala Ovidiu Razvan, fam. Buble Simion și Buble Cristina Carmen și fam. Coza Iosif Beniamin și Coza Florina Floredana
- La sud: proprietate privată a fam. Rusanu Dan Radu și Rusanu Anca Daniela
- La vest: proprietate privată a Statului Roman
- La nord-vest: proprietate privată a fam. Buble Simion și Buble Cristina Carmen, fam. Coza Iosif Beniamin și Coza Florina Floredana și SC Orion Rebeca SRL
- La est: strada Brandusei

Terenul are suprafață totală de 2000mp. În prezent, pe acest teren există construită o casă de grădina cu regim de înălțime parter, cu suprafață construită de 11.00 mp.

3.3. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:

Zona este predominant de locuințe individuale, având un caracter urban din punct de vedere arhitectural și urbanistic. Toate terenurile din zona sunt proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.

Terenul are o pantă care urcă de la est la vest 8 m pe o lungime de 171.83 m, adică 3°. Se urmărește păstrarea terenului la forma lui cât mai naturală.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrică și rețele de alimentare cu apă și canalizare și gaze naturale.

Toate costurile necesare pentru racordurile la utilități, vor fi suportate integral de către beneficiar.

3.4. Regimul juridic al terenului:

- Situatia terenului în intravilan sau în afara acestuia: teren intravilan

Conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 149 din 1998, faza PUG aprobată cu HCL nr. 223 din 1999, prelungit prin HCL nr. 476/2023.

- Natura proprietății sau titlu asupra imobilului , cf, extras de cf:
CF nr. 63278

TRIPON MIHAI ANDRONIC si TRIPON VERGINIA

Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

Intabulare drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

Regimul economic:

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 15, LMup15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural, 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 urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, conditii seismic:

Studiul geotehnic va fi depus o data cu documentatia in faza DTAC.

3.6. Echiparea edilitara existenta:

In present, pe amplasament, exista record la reseaua publica electrica de joasa tensiune. Pentru alimentarea cu apa, canalizarea menajera si alimentarea cu gaze naturale, se propune realizarea racordurilor la retelele publice. Incalzirea locuintei se va realiza de la o centrala termica pe gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele solicitate prin tema / program:

Beneficiarul doreste realizarea unei locuinte, o magazine, un garaj si un acoperis peste fantana existenta. Pentru aceasta, vor fi indeplinite toate cerintele certificatului de urbanism nr. 338 din 18.09.2024.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Se vor realiza lucrari de construire rezultand urmatoarele spatii:

- terase
- camera de zi
- bucatarie
- holuri
- bai
- dormitoare
- o magazine
- un garaj

Toate finisajele vor fi alese astfel incat sa permita curatarea rapida a suprafetelor, sa fie rezistente la uzura si sa corespunda cerintelor de exploatare, sa fie usor de intretinut cu respectarea conditiilor de igiena impuse si sa asigure utilizarea fara pericol de accidentari.

Finisaje interioare :

- Pereti despartitori din bca de 25 cm, 15 cm si 10 cm.;
- Zugraveli lavabile la pereti si tavane
- Pardoseli :
 - parchet laminat – in dormitoare si living
 - travertin – bai, bucatarie, terase, holuri, garaj
 - tamplarie: pvc

Finisaje exterioare :

- fatade : tencuiala decorativa
- tamplarie exterioara : PVC cu geam termopan
- invelitoare : tigla ceramica
- pardoseli exterioare : travertin

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata:

- Suprafata terenului: 2000 mp
- Suprafata construita existenta: 11.00 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 11.00 mp
- Suprafata construita propusa: 70.00 mp locuinta + 15.00 mp magazie + 20.00 mp garaj = 105.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 160.00 mp locuinta + 15.00 mp magazie + 20.00 mp garaj = 195.00 mp
- Suprafata construita la sol totala: 11.00 mp + 105.00 mp = 116.00 mp
- Suprafata construita desfasurata totala: 11.00 mp + 195.00 mp = 206.00 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele pentru stingerea incendiilor, etc.):

- locuinta - va avea dimensiunile generale in plan de 13.00 m x 5.00 m
- magazia - va avea dimensiunile generale in plan de 4.00 m x 3.00 m
- garajul - va avea dimensiunile generale in plan de 5.00 m x 4.00 m

Spatiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul in locuinta se va realiza de pe latura nordica.

Vor fi respectate toate prevederile Codului Civil, in ceea ce priveste distantele fata de limitele de proprietate.

4.5. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Obiectivele de investitie vor fi amplasate intr-o zona urbana cu locuinte individuale si terenuri agricole, pe un teren cu panta mica de 3°. Terenul coboara de la vest la est cca 8 m. Se incerca pastrarea in cat mai mare masura a formei terenului natural.

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa fie influentate de implementarea acestui proiect.

4.6. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

In incinta beneficiarului, sunt propuse zone verzi amenajate pe o suprafata de 215.00 mp, adica un procent de 10.75 din totalul parcelei de teren plus o gradina de legume pe suprafata de 1279.00 mp, adica un procent de 63.95 din totalul parcelei de teren, insumand o suprafata de 1494 mp si un procent de 74.70.

4.7. Profiluri transversal si longitudinal caracteristice, lucrari de sistematizare verticala necesare:

Se va pastra forma terenului natural.

4.8. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor):

Cladirea cea mai apropiata de limita terenului la strada, va fi garajul amplasat la distanta de 17.00 m, cee ace va reprezenta si aliniamentul propus.

Locuinta va avea o inaltime maxima de 9.00 m, iar garajul si magazia vor avea inaltimea maxima de 3.50 m.

Indici urbanistici:

- POT existent = 0,55%
- CUT existent = 0,0055

- POT propus = 5,80 %
- CUT propus = 0,103

P.O.T. maxim in zona = 35.00 %

C.U.T. maxim in zona = 1.00

4.9. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

- alimentarea cu apa - racord la reseaua publica existenta in zona
- alimentarea cu energie electrica - racord existent la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- canalizarea menajera - racord la reseaua publica din zona
- alimentarea cu gaze naturale – in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale
- incalzirea va fi asigurata de la o centrala termica pe gaze naturale
- gunoiul menajer va fi colectat in pubele ecologice si preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii

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

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	11.00 mp	0.55	116.00 mp	5.80
2.	Platforma betonata	110.00 mp	5.50	110.00 mp	5.50
3.	Zone verzi amenajate	600.00 mp	30.00	206.70 mp	10.34
4.	Gradina legume	1279.00 mp	63.95	1279.00 mp	63.95
5.	Alei auto si pietonale	-	-	280.00 mp	14.00
6.	Suprafata terenului care va trece in domeniul	-	-	8.30 mp	0.41

	public				
7.	Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren	-	-	1991.70mp	99.59
8.	Total	2000.00 mp	100.00	2000.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 2000 mp
- Suprafata construita existenta: 11.00 mp
- Suprafata construita desfasurata existenta: 11.00 mp
- Suprafata construita propusa: 70.00 mp locuinta + 15.00 mp magazie + 20.00 mp garaj = 105.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa: 160.00 mp locuinta + 15.00 mp magazie + 20.00 mp garaj = 195.00 mp
- Suprafata construita la sol totala: 11.00 mp + 105.00 mp = 116.00 mp
- Suprafata construita desfasurata totala: 11.00 mp + 195.00 mp = 206.00 mp

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Solutia propusa prin acest proiect are ca scop amenajarea si modernizarea unui teren din mediul urban, astfel incat zona sa fie cat mai placuta. In acest fel, zona se va moderniza si va creste valoarea terenurilor din zona.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea PUD:

Ulterior reglementarii cladirilor propuse, se va proceda la autorizarea lucrarilor de construire.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

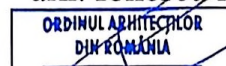
Prin realizarea acestei investitii , se va pune in valoare un teren din mediul urban si de asemenea ii va creste valoarea considerabil.

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii in faza PUD.

Coordonator RUR,
arh. Ionescu Mihai



Intocmit,
arh. Ionescu Mihai



IONESCU

Arhitect cu drept de semnătură