

**PROIECT nr. 60 / 2023**

**FAZA - P.U.D.**

**Denumire Proiect:**

**LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE  
Localitatea Deva, Jud. Hunedoara, CF69475**

**Beneficiar:**

**Monoranu Georgeta**

**Proiectant:**

**S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.**

Intocmit

Arh. Anca Botezan

Arh. Stag. Brigitte Dogaru

Urbanist coordonator

Arh. Anca Botezan

## **BORDEROU**

### **Piese scrise**

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extras de Carte Funciara
5. Memoriu Justificativ
6. Avize

### **Piese desenate**

1. Plan de incadrare in tetiroriu
2. Analiza situatiei existente
3. Reglementari urbanistice
4. Reglementari edilitare
5. Mobilare urbanistica

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

**PUD – LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE**

Amplasament:

**Loc. Deva, zona Statiei Meteo, judetul Hunedoara**

Beneficiar:

**MONORANU GEORGETA**

Proiectant:

**S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L.**

Data elaborării:

**2023**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație tratează proiectul **LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE** în baza temei de proiectare și a certificatului de urbanism nr. **429** din **12.12.2023** eliberat de **Primăria Municipiului Deva**.

Lucrarea de refera la realizarea unei locuințe cu terasă și platformă semicarosabilă, amenajate pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. anexat.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform certificatului de urbanism, referitor la această investiție, terenul de amplasament se află în intravilanul localității. Folosința actuală a terenului este notată în cartea funciara, 'arabil' pe suprafața de 765 mp.

Terenul studiat (C.F. nr. 69475) este situat în intravilanul localității, în zona Stație Meteo Deva.

Potrivit reglementărilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al localității, aprobat cu H.C.L. 223/1999: imobilul este situat în UTR5; Lmup5 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

## 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Concomitent cu elaborarea documentației P.U.D. s-a realizat studiul geotehnic anexat documentației și documentația topografică pentru aviz O.C.P.I..

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este situat în intravilanul localității, în zona sud-vestică, are suprafața de 765 mp și categoria de arabil conform extrasului de Carte Funciara nr. 69475.

Se propune realizarea următoarelor obiective:

- locuința unifamilială
- platforma semicrosabilă pentru circulații pietonale și carosabile;

Condițiile de climă, zona seismică de calcul și particularitățile geotehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat la documentație.

### **Accesibilitatea la caile de comunicație**

Se va reglementa drumul de acces adiacent laturii sudice a parcelei pentru realizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă.

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

Suprafața terenului studiat este de 765 mp și este în posesia beneficiarului, conform extrasului CF 69475.

Vecinătățile proprietății sunt:

- La nord: Proprietate privată
- La sud: Drum de acces, teren în domeniul public local
- La vest: Proprietate privată
- La est: Proprietate privată

Terenul se inscrie in urmatoarele coordonate:

| INVENTAR DE COORDONATE |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Pct.                   | Nord(X)    | Est(Y)     |
| 1                      | 487247.741 | 336986.171 |
| 2                      | 487217.397 | 336993.106 |
| 3                      | 487216.031 | 336993.418 |
| 4                      | 487223.989 | 337016.186 |
| 5                      | 487224.186 | 337016.134 |
| 6                      | 487236.210 | 337012.981 |
| 7                      | 487255.409 | 337008.266 |
| S=765mp                |            |            |

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Terenul este liber de constructii si este neimprejmuit.

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona in care se afla terenul studiat este in dezvoltare ca zona rezidentiala.

Fondul construit existent in zona este specific urban, cu regim de inaltime maxim P+4, cu cladiri de tip locuinte colective, scoli, servicii.

Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezinta elemente de valoare de patrimoniu.

### **Destinatia cladirilor**

Pe teren nu exista constructii. Pe terenurile adiacente nu exista constructii.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizia suprafetelor ocupate**

Terenul studiat este proprietate privata a beneficiarului, Monoranu Georgeta, este liber de constructii.

Pe latura sudica sunt terenuri proprietate publica de interes local, drum de acces.

Pe latura nórdica, estica si vistica sunt proprietati private ale persoanelor fizice sal juridice.

## **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Condițiile de fundare, adâncimea apei subterane și parametrii caracteristici zonei sunt prezentate în studiul geotehnic anexat la documentație.

**Accidente de teren (beciuri, hrube, și umpluturi) cu precizarea poziției acestora** – nu e cazul.

## **Adâncimea apei subterane**

Condițiile de fundare, adâncimea apei subterane și parametrii caracteristici zonei sunt prezentate în studiul geotehnic anexat la documentație.

## **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ )**

Condițiile de fundare, adâncimea apei subterane și parametrii caracteristici zonei sunt prezentate în studiul geotehnic anexat la documentație.

## **Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare etc.)**

Pe teren nu există clădiri, este neîmprejmuit. Fondul construit existent în zona este reprezentat de construcții de locuințe colective, construcții instituții publice și servicii și au următoarele caracteristici:

- Fondul construit existent este specific urban, regimul de înălțime din zona este maxim P+4 și minim P+2;
- Construcțiile sunt realizate din zidărie de cărămidă cu planșee din beton și acoperiș terasă sau acoperiș în pantă – două sau patru ape – pe șarpanta de lemn;
- Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezintă elemente de valoare de patrimoniu;
- Starea fondului construit din zona este mixtă, majoritatea se află în stare bună de funcționare, unele clădiri sunt dezafectate.

## **Echiparea edilitară existentă**

Din punct de vedere al echipării edilitare, conform avizelor obținute, pe amplasament, nu există rețele. În zona se găsește rețeaua de energie electrică.

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică se va racorda la rețeaua existentă.

Pentru alimentarea cu apă se va folosi put forat. Canalizarea se va face cu fosa septică.

## 4. REGLEMENTARI

### **Obiectivele noi solicitate prin tema program**

Prin tema se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale, acces carosabil și pietonal, o platformă semicarosabilă aferentă accesului auto cu locuri de parcare și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. anexat.

### **Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor**

Beneficiarul dorește realizarea unei locuințe unifamiliale în municipiul Deva, județul Hunedoara.

Se vor realiza lucrări de construire rezultând următoarele spații: living, bucatărie, dormitor matrimonial cu dressing, dormitor copii, camera studiu copii, 2 băi, spațiu tehnic, casa scării, logie, terase.

Toate finisajele vor fi alese astfel încât să permită curățarea rapidă a suprafețelor, să fie rezistente la uzură și să corespundă cerințelor de exploatare, să fie ușor de întreținut cu respectarea condițiilor de igienă impuse și să asigure utilizarea fără pericol de accidente.

Finisaje interioare :

- Zugrăveli lavabile sau faianță la pereți și tavane
- Pardoseli : gresie antiderapantă / parchet
- Tamplarie: PVC

Finisaje exterioare :

- fatade : tencuială decorativă
- soclu: placaj piatră naturală
- tamplarie exterioară : PVC cu geam termopan
- învelitoare : țiglă ceramică
- pardoseli exterioare : gresie antiderapantă de exterior

S-a stabilit zona edificabilă cu următoarele caracteristici:

Se propune retragerea împrejmuirii pentru reglementarea drumului de acces cu 2.08-2.35m

-Retragere aliniament: minim 6.80m față de limita de proprietate și la minim 4.65m față de împrejmuirea retrasă

-Retragere față de limita laterală vest: minim 1.00m

-Retragere față de limita laterală est: minim 2.00m

-Retragere față de limita posterioară: minim 5.00m

Se vor realiza circulatii semicarsabile (pietonale, carosabile). Se propune acces din drumul local.

Se propune impremuirea amplasamentului.

### **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Suprafata teren = 756 mp

Suprafata maxima construita = 267.75 mp

Suprafata maxima construita desfasurata = 803.25 mp

P.O.T. = 35 %

C.U.T. = 1.05

**Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi ( distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

Accesul pietonal si carosabil se va face pe latura sudica a amplasamentului, din drumul local, de unde se realizeaza si accesul rutier al masinilor de interventie.

Cadrul natural se va îmbunătății prin amenajarea zonelor verzi cu gazon și plantații de arbori și arbuști decorativi.

**Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu este cazul**

**Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Se vor realiza cirulatii semicarosabile pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, din zona accesului pana la constructia propusa.

**Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei - Nu este cazul.**

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

**Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz) - nu e cazul.**

### **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz)**

Intreaga investitie este obiect de utilitate publica.

**Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi - nu e cazul.**

### **Profiluri transversale caracteristice**

Terenul are o declivitate de 3.00m de la sud la nord.

### **Lucrari necesare de sistematizare vertical**

Se va amenaja terenul astfel incat sa rezulte o platforma semicarosabila accesibila din accesul auto propus din drumul local. Pentru amenajarea curtii se vor propune partial ziduri de sprijin, partial va ramane terenul natural.

### **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor - P.O.T.)**

- Aliniament: Retragerea minim 6.80m fata de limita de proprietate si la minim 4.65m fata de imprejmuirea retrasa
- Edificabil: -Retragere aliniament: 6.80m fata de limita de proprietate si la 4.65m fata de imprejmuirea retrasa
  - Retragere fata de limita laterala vest: 1.00m
  - Retragere fata de limita laterala est: 2.00m
  - Retragere fata de limita posterioara: 5.00m
- Inaltimea constructiei: Investitia propusa se incadreaza in regim de inaltime de maxim P+2, maxim 9.00m de la cota  $\pm 0.00m$  a constructiei pana la cornisa
- Se propune P.O.T. maxim admis 35 %.

### **Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim admis=1.05.

### **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

#### Alimentarea cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica imobilul se va conecta la reseaua electrica existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice:

Pentru canalizare se va prevedea cuva vidanjabila

Apele meteorice vor fi colectate si dirijate spre spatiile verzi.

Alimentarea cu apa:

Se va asigura apa prin realizarea unui put forat, rezerva de apa si instalatii de potabilizare.

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

| BILANT TERITORIAL GENERAL         | Suprafata existenta | Procentual | Suprafata propusa |         | Procentual  |      |
|-----------------------------------|---------------------|------------|-------------------|---------|-------------|------|
|                                   |                     |            | Sc max            | Scd max | POT         | CUT  |
| Suprafata teren                   | 765                 |            | Sc max            | Scd max | POT         | CUT  |
| Zona ocupata de constructii       | 0                   | 0%         | 267.75            | 803.25  | 35%         | 1.05 |
| Zona ocupata de alei si platforme | 0                   | 0%         | 267.75            |         | 35.00%      |      |
| Spatii plantate                   | 765                 | 100%       | min. 229.5        |         | min. 30.00% |      |

**5. CONCLUZII**

**Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Beneficiarul doreste realizarea unei locuinte unifamiliale in municipiul Deva, judetul Hunedoara. Functiunea propusa corespunde destinatiei zonei.

Realizarea obiectivului propus va genera imbunatatirea aspectului zonei.

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

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

**Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Din punct de vedere functional se respecta functiunea stabilita in P.U.G. aprobat.

Investitia va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu constructii moderne.

Intocmit,  
Arh. stag. Brigitte Dogaru

Urbanist coordonator  
Arh. Anca Botezan