



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Amplasamentul obiectivului si adresa:

CAD/CF 80686

Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.

str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

Buble Benjamin

Buble Ana



FISA PROIECTULUI

Beneficiar: Buble Benjamin
Buble Ana

Proiectantul lucrarilor:
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: P.U.D.- Locuinta unifamiliala si imprejmuire

Amplasament: CAD/CF 80686
Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

LISTA DE SEMNATURI:

Arh specialist cu drept de semnatura
Dan Ovidiu POP



BORDEROU

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fişa proiectului
- Borderou
- Copie CI beneficiar
- Certificat de urbanism
- Extras CF, Proces verbal OCPI
- Memoriu justificativ

B) Piese desenate:

U00	Plan de incadrare in zona	-
U01	Plan de situatie existent	1:200
U01'	Informarea si consultarea populatiei	1:200
U02	Reglementari urbanistice	1:200
U03	Reglementari edilitare	1:200
U04	Obiective de utilitate publica	1:200
U05	Posibilitate de mobilare urbanistica	1:200
U06	Ilustrare urbanistica-posibilitate insertie	-



MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 113/2024

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: P.U.D.- Locuinta unifamiliala si imprejmuire

Amplasamentul obiectivului si adresa:

CAD/CF 80686

Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.

str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

Buble Benjamin

Buble Ana

Perioada de executie propusa: 2024-2025

Suprafata terenului studiat:

S_{teren} =2878.00 mp (conform CF anexat)



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime subsol+ parter+ mansarda și împrejmuirea terenului, în localitatea Deva, județul Hunedoara.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității:

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarului. Suprafața terenului studiat este de 2878.00 m², conform CF 80686, nr. Cad. 80686. Dimensiunile parcelei sunt de 169.63m pe direcția est—vest și de 17.01m pe direcția nord-sud est, cu acces de pe ambele laturi scurte ale parcelei, din drumul public identificat cu CF 75927, CF 76927.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zonă, terenul este învecinat de proprietăți private.

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Deva, în partea sud-vestică a acesteia.

În baza **Certificatului de urbanism nr. 73 din 23.02.2024**, amplasamentul studiat este încadrat în **UTR17 ; LMup17 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban**.

POT max=35%

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.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la calea de comunicații:

Accesul se face din drumurile publice, de pe laturile scurte ale parcelei- nord-est (CF 76927) și sud-vest (CF 75927). Drumurile de acces au în prezent o lățime de 4.00m.

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

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 2878.00mp; CF: 80686; CAD: 80686;

Amplasamentul studiat este în prezent liber de construcții.

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

S_{total teren}=2878.00 mp

S_{construită existentă} =0.00 mp

S_{desfurată existentă} =0.00 mp

POT_{existent}=0.00%

CUT_{existent}=0.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Construcții existente	0.00	0.00
2	Spații verzi/teren viran	2878.00	100.00
3	TOTAL	2878.00	100.00

Caracterul zonei din punct arhitectural și urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelarul regulat specific zonelor urbane și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban, retrase din aliniament.

**Destinatia zonei:**

Zona de locuire permanenta existenta sau propusa.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de S total teren= 2878.00mp; CF: 80686; CAD: 80686;
-terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice .

Analiza geotehnica:

Se va executa un studiu geotehnic prin care se va stabili natura terenului si conditiile de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-exista umpluturi

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- la N-V –proprietate privata
- la S-E – proprietate privata
- la S-V – drum de acces public
- la N-E – drum de acces public

Vecinatatile parcelei studiate sunt libere de constructii.

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, retea de apa si canalizare.

IV. REGLEMENTARI**Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale si imprejmuirea terenului. Locuinta va avea un regim de inaltime S+ P+M, cu respectarea reglementarilor de urbanism in vigoare. Obiectivul propus se incadreaza in functiunile admise in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si de reglementarile valabile in zona. Imobilul propus se va amplasa in sistem de construire deschis, si se va retrage de la limita sud-estica a parcelei cu min. 3.00m , cu min. 2.00m (conf. Cod civil) fata de limitela laterala nord-vestica , cu min. 10.00m fata de aliniamente (limite nord-estice, respectiv sud-vestice).

Tinand cont declivitatea terenului, cladirea se va adapta acesteia si va avea un regim de inaltime de S+P+M.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S.teren = 2878.00mp

Suprafata construita: 141.36 mp

Suprafa construita calcul POT: 141.36 mp

Suprafata desfasurata calcul CUT: 396.13 mp

Regim de inaltime propus= S+P+M



Hmax =8.50m (fata de cota ± 0.00)

POT propus =4.91%

CUT propus =0.14

Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa în regim deschis respectând prevederile certificatului de urbanism. Regimul de înălțime va fi de S+P+M. Înălțimea cornisei nu va depăși 4.50m (fata de cota ± 0.00), iar înălțime maximă a clădirii nu va depăși 8.50 m (fata de cota ± 0.00).

Disponerea planimetrică permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor în curte. Accesul se face de pe latura nord-estică a parcelei, din drumul public identificat CAD 76927. Accesul auto propus va avea o lățime minimă de 3.00m.

Configurația planimetrică și volumetrică propusă derivă din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de înălțime, configurația terenului și cu funcțiunile adaptate, specificul de construire specific zonei. .

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Conformarea propusă pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și se încadrează în contextul existent.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

-nu este cazul

Modalități de organizare și rezolvarea a circulației carosabile și pietonale:

Se propune realizarea accesului auto și pietonal de pe latura nord-estică a parcelei. Având în vedere lățimea actuală a drumurilor de acces, atât de la nord-est cât și de la sud-vest, se propune ca în cazul fiecăreia dintre acestea, rezervarea unei suprafețe de teren pentru realizarea unui profil de drum de 10m (cate o bandă auto pe sens și trotuar pe ambele laturi)-profil raportat la axul drumurilor existente.

Se dorește amenajarea a 2 locuri de parcare pentru autoturisme în incintă: un loc de parcare în garaj și unul la sol.

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

Având în vedere declivitatea terenului, clădirea propusă va avea un nivel subteran-subsol, pentru adaptarea la teren.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

-nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune amenajarea spațiului verde cu arbori de înălțime medie și joasă. Din considerente de igienă, sustenabilitate și protecție a mediului înconjurător, se propune amenajarea punctului gospodăresc pe latura nord-vestică a parcelei.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrări de sistematizare verticală necesare

-sunt detaliate în planșa de reglementări urbanistice, secțiune caracteristică



Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea va avea un regim de inaltime de S+P+M, se va amplasa in sistem de construire deschis. Inaltimea cornisei mansardei nu va depasi 4.50m (fata de cota ± 0.00), iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 8.50 m (fata de cota ± 0.00).

Terenul este utilizat in limitele prevazute de reglementarile in vigoare.

P.O.T. propus = $141.36/2878.00 \times 100 = 4.91\%$

C.U.T. propus = $396.13/2878.00 = 0.14$

Solutia constructiva

Cladirea propusa va avea structura din zidarie portanta cu fundatii continue, cu plansee din beton, inchideri exterioare din zidarie de caramida. Peretii de compartimentare vor fi din panouri de gips carton pe structura metalica si zidarie de caramida.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m. Imprejmuirile vor respecta prevederile certificatului de urbanism, vor avea inaltimea maxima de 2.2m.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta
- Canalizarea., se va amplasa un bazin vidanjabil etaj dimensionat conform.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea pompe de caldura
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funciune	mp	%
1	Constructii existente	0.00	0.00
2	Spatii verzi/teren viran	2878.00	100.00
3	TOTAL	2878.00	100.00

BILANT TERITORIAL PROPOS

	Funciune	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	141.36	4.91
2	Circulatii pietonale	68.70	2.39
3	Circulatii auto,platform parcarj	137.54	4.78
4	Spatii verzi	2442.26	84.86
5	Teren rezervat pentru modernizare profil stradal	88.14	3.06
	TOTAL	2878.00	100.00
	POT propus=	4.91%	
	CUT propus=	0.14	

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie a zonei.

Intocmit:
specialist cu drept de semnatura: Arh. Dan Ovidiu Pop

