

**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 parcela.

### **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, structură, 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, terasă.

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
- Tamplărie: PVC

Finisaje exterioare :

- fațade : tencuială decorativă
- soclu: placaj piatră naturală
- tamplărie 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 2.00-2.25m

-Retragere aliniament: minim 18.10m față de limita de proprietate și la minim 16.10m 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 2.00m

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. = 0.70

**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 18.10m fata de limita de proprietate si la minim 16.10m fata de imprejmuirea retrasa
  - Edificabil: -Retragere aliniament: 18.10m fata de limita de proprietate si la 16.10m 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: 2.00m
  - Inaltimea constructiei: Investitia propusa se incadreaza in regim de inaltime de maxim S+P, maxim 5.00m de la cota  $\pm 0.00m$  a constructiei pana la cornisa
- Inaltimea constructiilor, amplasate pe o distanta de 500m in jurul si in afara zonei de protectie absoluta a platformei meteorologice, se va calcula in conformitate cu Legea Meteorologiei nr.139/2000, art. 18 si 19.**
- Se propune P.O.T. maxim admis 35 %.

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

- C.U.T. maxim admis=0.70.

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

#### Alimentarea cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica imobilul se va racorda prin extinderea retelei electrice. Pana la realizarea extindere se vor folosi panouri fotovoltaice.

Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice:

Se va racorda la rețeaua de canalizare prezenta in zona.

Alimentarea cu apa:

Se va racorda la rețeaua de apa rece prezenta in zona.

### **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	535.5	35%	0.70
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 dorește realizarea unei locuințe unifamiliale în municipiul Deva, județul Hunedoara. Funcțiunea propusă corespunde destinației zonei.

Realizarea obiectivului propus va genera îmbunătățirea aspectului zonei.

**Tipul de activitate ce urmează a fi desfășurată în obiectiv nu produce trepidatii sau emisii de fum și pulberi (încalzirea se va face cu pompe de caldura).**

### **Masuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

Măsurile ce urmează după avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la realizarea documentației de autorizare a execuției lucrărilor, la implementarea investiției propuse.

### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Din punct de vedere funcțional se respecta funcțiunea stabilită în 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

