

MEMORIU JUSTIFICATIV DOCUMENTATIE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+M SI IMPREJMUIRE, DEVA, Municipiul DEVA, strada Roci, nr. 67, județul Hunedoara.

ELABORATORUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM – SC DETAIL DESIGN SRL Deva, coordonator R.U.R. arh. Dan ENYEDI, cat. "D, E", TNA nr. 953.

1.2. Obiectul lucrării:

Reglementarea incintei studiate pentru funcțiunea de locuire individuala.

De asemenea, se intenționează amenajarea incintei studiate în ceea ce privește accesul auto și pietonal, amenajări exterioare, împrejurimi și zone verzi.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Conform documentației PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, imobilul este situat în UTR 17 ; Lmup 17 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban : unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P – P+2, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise zonei sunt instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese carosabile și pietonale și parcaje.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

Amplasamentul prezintă potențial ridicat de dezvoltare pentru funcțiunea de locuire propusă, având în vedere condițiile de accesibilitate, condițiile geotehnice, orientarea, însoțirea și configurația fizică a acestuia.

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

Conform PUG aprobat și HG 525/1996, amplasamentul studiat necesită elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea implementării funcțiunii de locuire propuse.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura de nord cu domeniul public al municipiului Deva, strada Roci. Pe celelalte trei laturi se învecinează cu proprietăți particulare, loturi pe care în prezent nu există edificat construcții.

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

Suprafața parcelei este de 645 mp, și se prezintă sub forma unei pante descendente discontinue, perpendiculară pe strada Roci, pe direcția nord-sud.

În situația studiată, terenul este liber de construcții, vecinătățile acestuia fiind proprietăți particulare în intravilan și domeniu public – strada Roci la nord.

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

În perioada 2000 – 2020, zona în ansamblu cunoaște o dezvoltare accelerată din punct de vedere al ocupării terenurilor cu funcțiuni destinate majoritar locuirii individuale. Principalii factori care au contribuit la expansiunea locuirii au fost accesul facil pe drumuri modernizate, extinderea rețelilor de utilități și o serie de documentații PUZ - PUD, care au reglementat zonele de locuire.

Pe măsura ce se înaintează pe strada Roci, odată cu altitudinea câștigată (diferența de nivel față de intersecția cu strada I. Vulcan cca. 70 m), perspectiva asupra municipiului Deva și văii Muresului se deschide într-un amfiteatru marginit de Munții Metaliferi, Magura Uroiului, și mai departe Munții Sureanu, Parang și Retezat oferind o imagine recreativă de tinută peisagistică.

3.4 Regimul juridic al terenurilor:

Terenul studiat, propus pentru amplasarea lucrărilor propuse, **(645,00 mp)**, este în proprietatea beneficiarului d-na SEIN GEORGETA CLAUDIA, având statutul tehnico-economic conform **CF 66488** anexat de 'CURTI-CONSTRUCTII SI TEREN ARABIL'.

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, condiții seismice:

Din punct de vedere geotehnic, terenul se prezintă ca bun de fundare, la o cota cuprinsă între 0,90 – 1,50 m sub cota terenului natural, cu o presiune convențională de calcul de 240 KPa. Apa freatică nu a fost interceptată până la o adâncime de 10,90 - 11,40 m în zona de versant.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se situează în zona F de calcul seismic, perioada de colt $T_c = 0,7$ și coeficient $K_s = 0,08$.

3.6 Echiparea existentă:

În prezent amplasamentul beneficiază de rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea aeriană de alimentare cu energie electrică LEA 0,4 kV și rețea de canalizare menajeră; Toate rețelele edilitare urmăresc traseul străzii Roci; Pe traseul de alimentare cu apă potabilă, există un hidrant de incendiu, adiacent laturii nordice a amplasamentului studiat.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema – program:

Se propun lucrari de construire a unei locuinte cu regim de inaltime demisol, parter si mansarda partiala precum si imprejmuirea noua refacuta pe latura de nord a proprietatii (front la strada Roci) iar pe celelalte trei laturi se pastreaza imprejmuirea existenta.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

La solicitarea beneficiarului, solutia adoptata de proiectant este de a realiza un corp de cladire, pe doua niveluri, cu acces auto / pietonal de la cota strazii Roci pentru parter (cota +/- 0,00). Prin amplasarea unei parti a parterului la cota relativ plata a terenului iar continuarea investitiei urmarind panta naturala descendenta a amplasamentului este valorificata la maxim perspectiva asupra Municipiului Deva si zonelor limitrofe de la est inspre sud, urmarind in acelas timp o amplasare judicioasa a investitiei cu costuri cat mai mici pentru infrastructura. Demisolul propus rezulta din spatiul creat sub terasa acoperita datorita pantei terenului.

Avand in vedere conformatia fizica a terenului, imprejmuirea propusa va fi una transparenta, asigurand pe partea superioara a terenului atat accesul auto cat si accesul pietonal.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Avand in vedere programul propus – rezidential - , capacitatile functionale sunt cele caracteristice locuirii individuale, cu zone de zi ce cuprind spatiile de zi ale locuintei (camera de zi, bucatarie) si zone de noapte, intime (dormitoare, bai). Se propun urmatoarele suprafete :

- Arie construita la sol $A_c = 115,00 \text{ mp}$
- Arie construita mansarda $A_{cm} = 97,20 \text{ mp}$
- Arie desfasurata $A_d = 212,20 \text{ mp}$
- Arie utila $A_u = 144,20 \text{ mp}$ din care
- Terasa acoperita $A_t = 12,20 \text{ mp}$
- Demisol util $A_s = 10,40 \text{ mp}$
- Teren total(curte si gradina) $S_t = 645,00 \text{ mp}$

Constructia se va incadra gabaritic, intr-un dreptunghi cu laturile de aproximativ 15,30 X 7,20 ml (avand o forma regulata din cauza planimetriei terenului), urmand ca dimensiunile finale si detaliile constructive sa fie prezentate in cadrul proiectului tehnic.

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Volumul construit major are dimensiunile generale în plan de 8,00 m x 9,00 m. Pentru asigurarea însoririi, a iluminării și aerisirii naturale a tuturor spațiilor componente, forma în plan este regulată, aceasta urmărind adaptarea la terenul natural, orientarea funcție de punctele cardinale și deschiderea spre peisajul înconjurător.

Terasa acoperită va adăposti locul de preparat și servit masă în anotimpurile calduroase.

Accesul auto pe parcelă se realizează din strada Roci, descendent, înspre zona de parcare-garare adiacentă străzii, amenajată în interiorul parcelei. Gabaritul căii de acces este de 4,50 m, pe o lungime de cca. 8,00 m, cu o declivitate maximă de 22%. Amplasarea pe parcelă va respecta o retragere față de strada Roci de 8 m (4 m față de limita proprietății la strada), și de 12,00 m față de axul străzii. Având în vedere panta terenul natural, demisolul destinat depozitării va fi un spațiu semi-ingropat, integrat în volumul general, va fi amplasat înspre sud, sub terasa circulabilă de la parter.

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

Având în vedere conformația fizică a terenului și necesitatea de a nu altera inutil linia naturală a acestuia, soluția adoptată în dezvoltarea planimetriei locuinței propuse este aceea de a separa funcțional zona de locuire, față de demisolul amplasat și accesibil sub terasa camerei de zi (tip « open-space ») de la parterul propus.

4.6 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

După sistematizarea întregii incinte, suprafețele neocupate de construcții se vor amenaja sub formă de zone verzi, plantații de arbusti și ierburi perene.

4.7 Profiluri transversale și longitudinale caracteristice, lucrări de sistematizare verticală necesare

În urma adoptării soluției de separare funcțională pe niveluri, profilele transversale și longitudinale realizate prin teren “încad” volumul construit propus, reducând în acest fel lucrările de sistematizare verticală: Pentru exemplificare anexăm o secțiune longitudinală.

4.8 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)

Construcția locuinței se propune a se amplasa izolat, alinierea volumului general făcându-se la o distanță de 8,00 m față de limita de proprietate nord (împrejmuirea propusă) și 12,0 m față de axul străzii Roci. Înălțimea maximă rezultată peste cota 0,00 va fi de cca. 8,50 m. la coama acoperisului tip șarpantă.

INDICI URBANISTICI :

POT = 17,82 %, CUT = 0,32

POT max (HG 525/1996) = 35%

4.9 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Prin propunerile prezentate, rețelele existente vor avea puncte de bransament și racord pentru funcțiunea propusă.

4.10 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus) :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan (%)
TEREN INTRAVILAN	645	100	645	100
DIN CARE:				
TEREN CURTI-CONSTRUCTII	183	28,4	-	-
TEREN AGRICOL	462	71,6		
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	-	-	62	9,6
SPATII VERZI, PROTECTIE, ARABIL	-	-	462	71,6
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	-	-	2	0.3
PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	4	0.6
CONSTRUCTII LOCUINTE si ANEXE	-	-	115	17,8
TOTAL INTRAVILAN	645mp		645 mp	

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Soluția propusă are ca scop amenajarea spațiului existent studiat, funcționalizarea și aducerea acestuia la standarde moderne, prin folosirea unor soluții tehnice și a unor materiale moderne, neafectând în vreun fel sau altul cadrul natural și construit existent.

5.2 Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Ulterior reglementării incintei, se va proceda la autorizarea lucrărilor de construire.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția tehnică propusă pune în valoare terenul studiat prin adaptarea planimetriei la configurația terenului, orientarea către punctele cardinale, zonele de maximă însorire atât vara cât și iarna, și nu în ultimul rând valorificarea perspectivei vizuale asupra văii Muresului. Atât prin intervențiile minime asupra terenului natural date de lucrările de sistematizare, cât și prin folosirea unor sisteme, tehnici și materiale de construcții moderne, se asigură respectarea directivei obligatorii 2010/31/UE – NZEB (Nearly Zero Energy Building).

Întocmit,

arh. DAN ENYEDI