

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului	Locuinţă
Beneficiar:	Boca Cristina Crenguţa şi Docolina Ionel
Elaborator (proiectant):	Filip Ana-Maria B.I.A.
Data elaborării:	decembrie 2023

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie tratează proiectul LOCUIŢĂ în baza temei de proiectare şi a certificatului de urbanism nr. 410 din 29.11.2023 eliberat de Primăria Municipiului Deva, judeţul Hunedoara.

Lucrarea de refera la realizarea unei locuinţe familiale cu regim de înălţime D+P+1 (demisol + parter + etaj) şi împrejmuire, acces carosabil şi pietonal, o platforma carosabilă aferentă accesului auto cu locuri de parcare şi spaţiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. anexat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.2. Concluzii din documentaţiei elaborate

Conform certificatului de urbanism obţinut, amplasamentul se situează în intravilanul localităţii, în partea vestică.

Terenul studiat (C.F. nr. 80595, nr. cadastral / nr. topografic 80595) este situat în intravilanul localităţii, are suprafaţa de 959 mp şi este liber de construcţii. Imobilul este parţial împrejmuit.

Potrivit reglementărilor din Documentaţia de urbanism nr. 149 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu H.C.L. nr. 223/1999, prelungit prin H.C.L. 438/2015, modificată cu H.C.L. nr. 111/2016, modificată cu H.C.L. nr. 490/2018: imobilul este situat în U.T.R. 17; LMup17 subzona rezidenţială cu clădiri de tip urban; unde funcţiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuinţe individuale existente sau propuse, cu regim de înălţime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban. Funcţiuni complementare admise ale zonei: instituţii şi servicii publice, spaţii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În vederea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu s-a întocmit măsurătoarea topografică vizată de serviciul OCPI.

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

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

Conform P.U.G aprobat, amplasamentul necesită elaborarea și aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu în vederea detalierii reglementărilor din PUG și a legislației în vigoare, fiind necesar eliberării Certificatului de urbanism în vederea autorizării lucrărilor de construcții.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Imobilul este accesibil din strada Coziei, strada recent modernizată (îmbrăcăminte din asfalt). În dreptul proprietății studiate strada are lățimea de 3,58m și nu dispune circulației pietonale și zonă verde amenajată, dar întreg terenul aferent domeniului public are lățimea de 6,03m. Deși este o stradă recent modernizată necesită intervenții pentru lărgirea gabaritului carosabil și realizarea trotuarelor și zonelor verzi în anumite zone.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul se învecinează pe toate laturile cu terenuri proprietate private ale persoanelor fizice, cu excepție pe latura vestică unde se învecinează cu strada Coziei, teren în domeniul public al municipității.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții. Terenul are formă regulată, se încadrează în dimensiunile 103,97 m x 10,05 m și este în pantă.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona în care se află terenul studiat este o zonă puțin construită dar în curs de dezvoltare. Clădirile existente în zonă sunt cele de tip rezidențial. De-a lungul întregii străzi s-au dezvoltat predominant zone rezidențiale.

Fondul construit existent este specific urban, cu regim de înălțime maxim P+2 și minim P, cu clădiri realizate relativ recent, având funcțiunea de locuințe individuale și anexe, aflate într-o stare bună.

Construcțiile sunt realizate din zidărie de cărămidă cu planșee din beton și acoperiș în pante – două sau patru ape – pe șarpantă de lemn. Anexele respectă același sistem sau sunt realizate din structuri ușoare din metal / lemn cu închideri din lemn sau tablă. Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezintă elemente de valoare de patrimoniu.

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



3.5. Destinația clădirilor

Pe teren nu exista construcții.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenurile din zona studiata sunt proprietăți private ale persoanelor fizice, cu excepția străzii Cozia, care este domeniul public al administrației locale.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Condițiile de fundare, adâncimea apei subterane și parametrii caracteristici zonei se vor prezenta în studiul geotehnic.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe teren nu există construcții, fondul construit existent este reprezentat de construcții de locuințe, adiacente străzilor din zona, și au următoarele caracteristici:

Fondul construit existent este specific urban, regimul de înălțime din zona este maxim P+2 și minim P, cu clădiri realizate relativ recent, având funcțiunea de locuințe individuale și anexe, aflate într-o stare bună.

Construcțiile sunt realizate din zidarii de cărămidă cu planșee din beton și acoperiș în pante – două sau patru ape pe șarpantă de lemn.

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

3.9. Echiparea existentă

Din punct de vedere al echipării edilitare, conform avizelor obținute, pe amplasament, există rețeaua de apă, canalizare menajeră și energie electrică. Pe strada Coziei trece rețeaua electrică aeriană.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul, se dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1 (demisol + parter + etaj), acces carosabil și pietonal, o platformă carosabilă aferentă accesului auto cu locuri de parcare, împrejmuire și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția locuinței va avea forma rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 12,00 m x 7,00 m și se va realiza în zona nordică a terenului.

S-a stabilit zona edificabilă cu următoarele caracteristici:

- Retragere 0,60 m față de limita estică și vestică;
- Retragere 3,00 m față de limita la strada Coziei (retragere față de aliniament);
- Retragere 2,00 m față de limita sudică.

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



Împrejmuirea în zona accesului este retrasă, astfel încât să permită modernizarea străzii Coziei (6 m carosabil, trotuar de 80 cm și trotuar de 1m lățime de-o parte și de alta a carosabilului) și să se realizeze locuri de parcare.

Clădirea locuinței se va realiza din zidărie cu stâlpișorii, fundații și planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă. Aceasta va cuprinde următoarele spații:

- La demisol: bucătărie, cămară, zonă de luat masa, baie, cameră tehnică/depozitare, casa scării și o terasă exterioară acoperită;
- La parter: zonă de zi, zonă de acces în locuință, baie, casa scării și balcon;
- La mansardă: 3 dormitoare, 2 băi, casa scării.

Se va realiza o platforma semicarosabilă din strada Coziei pe care se vor amenaja locuri de parcare. Platforma se amenajează doar pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Este permisă realizarea împrejmuirii doar dacă se încadrează în una din următoarele categorii de împrejmui:

- Împrejmuiți opace, necesare pentru protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice.

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 accidentari.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Se impune respectarea procentului de ocupare maxim a terenului pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 de 35 % conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr. 2, pct. 2.1.5.

Suprafața construită total propusă: 84 mp

Suprafața construită desfășurată propusă: 252 mp

Astfel va rezulta un P.O.T. de 14,12 % și un C.U.T. = 0,42.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Terenul nu are clădiri învecinate pe terenurile alăturate.

Clădirea principală – locuința - va avea dimensiunile generale în plan de 7,00 m x 12,00 m.

Spatiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul în locuință și în anexă se va realiza din trotuarele și aleile propuse.

Construcția propusă a locuinței va fi amplasată în limita edificabilă, cu următoarele distanțe față de limita de proprietate: la nord se retrage cu 21,00 m; la vest se retrage cu 1,54 m; la est se retrage cu 0,60 m; la sud se retrage cu 71,00m.

Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și carosabil se va face pe latura nordică a amplasamentului, din strada Coziei, de unde se realizează și accesul rutier al mașinilor de intervenție.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul amenajat pe teren permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

În zona de intervenție, construcțiile au volume geometrice simple și fațade tencuite. Se dorește păstrarea imaginii de ansamblu prin realizarea unui volum simplu realizat cu finisaje și materiale locale: zidărie, placaje lemn, vopseli.

Clădirea se va conforma și va avea o arhitectura specifică construcțiilor înconjurătoare, de asemenea finisajele propuse vor fi preponderent din materiale moderne și de calitate superioară.

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse cu gazon și plantații de arbori și arbuști decorativi.

Locuința va fi amplasată într-o zonă urbană cu locuințe individuale, pe un teren în pantă.

Nu există elemente ale cadrului natural care să fie influențate de implementarea acestui proiect.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se va realiza o platformă semicarosabilă pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor în zona accesului până la construcția propusă.

Se dorește păstrarea formei terenului natural.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Nu este cazul.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu sunt necesare obiective de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune modernizarea străzii Coziei și asigurarea unei zone verzi de aliniament de 80 cm lățime de-o parte și de alta a carosabilului.

4.13. Profiluri transversale specifice

Terenul are o declivitate de la nord-vest la sud-est.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se amenajează terenul astfel încât să rezulte o platformă semicarosabilă accesibilă din strada Coziei, pentru realizarea a două locuri de parcare pe amplasament.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Alinierea construcțiilor

Aliniament: nu există o retragere față de aliniament clar definită în zona amplasamentului, construcțiile învecinate se află la o distanță mare față de terenul studiat și nu respectă o anumită retragere, iar cele de pe latura sud-vestică, aflate la intersecția cu strada Roci sunt realizate chiar pe limita de proprietate. Se impune retragerea față de aliniament de 3,00 m asigurând modernizarea ulterioară a străzii Coziei.

Înălțimea construcțiilor

Locuința propusă va avea regimul de înălțime de D+P+1 (demisol + parter + etaj).

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



Procentul de ocupare a terenurilor

Se impune respectarea procentului de ocupare maxim a terenului pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 de 35 % conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr. 2, pct. 2.1.5.

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existenta pe strada Coziei. Branșamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stâlpul din zona amplasamentului până la tabloul electric general poziționat pe fațada construcției propuse.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor;
- executarea branșamentului.

Toate aceste lucrări se proiectează de un proiectant de specialitate autorizat și se realizează de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Pentru racorduri, branșamente se vor obține avize independente.

Alimentare cu apa rece

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face racord la rețeaua de apă existentă.

Alimentarea cu căldura a imobilului

Încălzirea va fi asigurata de la o centrală termică electrică. În toate spatiile interioare se va asigura încălzirea și ventilarea.

Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice:

Evacuarea apelor uzate menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor dirija către zona verde din incintă.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele ecologice și preluate de societatea de salubritate care activează în zonă și cu care beneficiarul va încheia un contract.

4.17. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - S.T.	595	100	0%	0
Suprafața construită la sol	0	0		
<i>Construcții existente</i>	0	0		
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulații pietonale / carosabile	0	0		
Spații verzi amenajate	595	100		

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, f.n., mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2022	Faza:	P.U.D.



Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafața teren - S.T.	595	100	14,12	0,42
Suprafața construită la sol				
<i>Construcții existente</i>	0	0		
<i>Construcții propuse</i>	84,00	14,12		
TOTAL S.C.	84,00	14,12		
TOTAL S.D.	252			
Circulații pietonale/carosabile	93	15,63		
Spații verzi amenajate	418	70,25		

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul propus este generat de dorința și necesitatea beneficiarului de a realiza o locuință familială pe amplasamentul studiat.

Soluția propusă prin această documentație are ca scop amenajarea și modernizarea unui teren din mediul urban, astfel încât zona să fie cât mai plăcută. Pentru aceasta se propune construirea unei case cu arhitectura modernă. Realizarea obiectivului propus va genera îmbunătățirea aspectului zonei, zona se va moderniza și va crește valoarea terenurilor din zonă.

Funcțiunea propusă corespunde destinației zonei.

Măsuri 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 respectă funcțiunea stabilită în P.U.G. aprobat.

Investiția va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu construcții moderne, se va pune în valoare un teren din mediul urban și de asemenea îi va crește valoarea considerabil.

Proiectantul susține aprobarea acestei documentații în faza PUD.

Întocmit,
Arh. Ana-Maria Filip