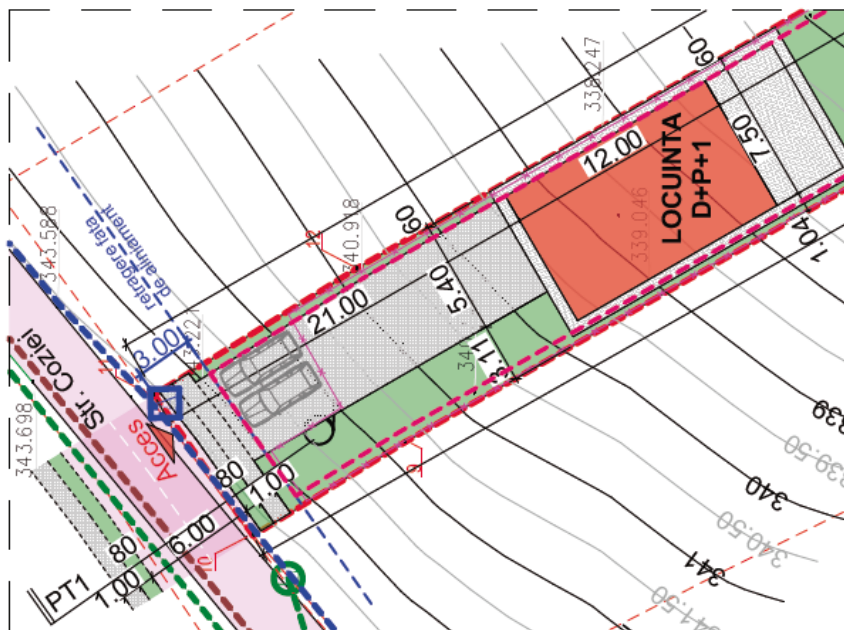


Titlu proiect: LOCUINȚĂ  
Adresa: Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara  
Beneficiar: BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL  
Proiect număr: 35/2023 Faza: P.U.D.

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)



Denumire proiect: **LOCUINȚĂ**

Amplasament: Județul Hunedoara, localitatea Deva, strada Coziei, nr. 111

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Proiectant general: **FILIP ANA-MARIA  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**

Beneficiar: **BOCA CRISTINA CRENGUȚA  
și DOCOLINA IONEL**



Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	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:	Filip Ana-Maria B.I.A.
Data elaborării:	martie 2024

#### 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 beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. 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.

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

Potrivit reglementarilor din Documentația 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 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 ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

În vederea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu s-a întocmit măsurătoare topografică actualizată.

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

## **2.3. 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 detalierei reglementărilor din P.U.G. 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 3,50 m și nu dispune circulații pietonale și zonă verde amenajată, dar întreg terenul aferent domeniului public are lățimea de 5,00 m. 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 proprietatea private ale persoanelor fizice, cu excepție pe latura nordică unde se învecinează cu strada Coziei, teren în domeniul public al municipității.

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

### **3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere**

Terenul este liber de construcții. Terenul are formă regulată, se încadrează în dimensiunile 103,93 m x 10,05 m și este în pantă, având o declivitate de la nord la sud de 15,50m.

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

Zona în care se află terenul studiat este o zona 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.

### **3.5. Destinația clădirilor**

Pe teren nu există construcții.

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

Terenurile din zona studiată 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.

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

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 rețea 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.

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;

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

- 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 împrejurii doar dacă se încadrează în una din următoarele categorii de împrejurii:

- Împrejurii opace, necesare pentru protecției împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/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: 90 mp

Suprafața construită desfășurată propusă: 270 mp

Astfel va rezulta un P.O.T. de 9,38 % și un C.U.T. = 0,28.

### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

#### Distanțe

Terenul nu are clădiri învecinate pe terenurile alăturate, cu excepția terenului din partea vestică. Construcția este amplasată la 74 cm față de limita de proprietate comună, și la 83.55 m față de limita la stradă. Între construcția propusă și cea existentă de pe parcela vecină este o distanță de 51,40 m.

Clădirea principală – locuința - va avea dimensiunile generale în plan de 7,50 m x 12,00 m.

Spatiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul în locuință se va realiza din trotuarele și platformele semicarosabile 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 1,04 m; la est se retrage cu 0,60 m; la sud se retrage cu 71,00m.

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

#### 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, 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.

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.

Titlu proiect:	LOCUIŢĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUŢA ŞI DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

#### **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 amenaja terenul astfel încât sa rezulte o platforma 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 anume 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).

##### 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.



Titlu proiect:	LOCUINȚĂ		
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara		
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL		
Proiect număr:	35/2023	Faza:	P.U.D.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor;
- executarea bransamentului.

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, bransamente 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 asigurată de la o centrală termică electrică. În toate spațiile 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 SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
<b>Suprafața teren - S.T.</b>	<b>959</b>	<b>100</b>	0%	0
<b>Suprafața construită la sol</b>	0	0		
<i>Construcții existente</i>	0	0		
<b>TOTAL S.C.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL S.D.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Circulații pietonale / carosabile	0	0		
Spații verzi amenajate	959	100		

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
<b>Suprafața teren - S.T.</b>	<b>959</b>	<b>100</b>	<b>9,38</b>	<b>0,28</b>
<b>Suprafața construită la sol</b>				

Titlu proiect:	LOCUINȚĂ	
Adresa:	Strada Coziei, nr. 111, mun. Deva, jud. Hunedoara	
Beneficiar:	BOCA CRISTINA-CRENGUȚA și DOCOLINA IONEL	
Proiect număr:	35/2023	Faza: P.U.D.

<i>Construcții existente</i>	0	0
<i>Construcții propuse</i>	90,00	9,38
<b>TOTAL S.C.</b>	<b>90,00</b>	<b>9,38</b>
<b>TOTAL S.D.</b>	<b>90</b>	
Circulații pietonale/carosabile	160	16,68
Spații verzi amenajate	709	3,93

## 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 P.U.D..



Întocmit,  
Arh. Ana-Maria Filip