

0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 150/ 2021

FAZA - P.U.D.

Denumire proiect:

LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI
judetul Hunedoara, localitatea Deva, strada Cascadei, nr. 7A

Beneficiar:

BORTOS AUGUSTIN si BORTOS ROXANA-MONICA

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.

Intocmit,
Arh. Anca Botezan

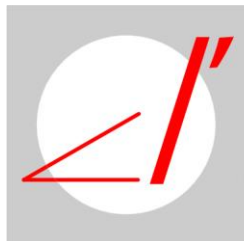
Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan

Prezenta lucrare constituie proprietate intelectuala a proiectantului si in baza Legii nr. 8/1996, textele, solutiile, planurile, studiile precum si detaliile nu pot fi copiate, modificate sau utilizate fara acceptul expres al acestuia.

Proiect Nr. 150/2021

P.U.D.

LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI
judetul Hunedoara, localitatea Deva, strada Cascadei, nr. 7A



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

BORDEROU

Piese scrise

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extras de Carte Funciara
5. Memoriu Justificativ

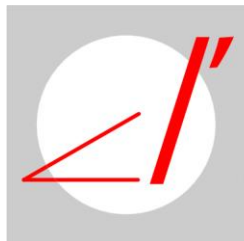
Piese desenate

1. Incadrarea in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
4. Reglementari edilitare
5. Proprietate asupra terenurilor si Obiective de utilitate publica

Proiect Nr. 150/2021

P.U.D.

LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI
judetul Hunedoara, localitatea Deva, strada Cascadei, nr. 7A



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea obiectului de investitie:	LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI
Amplasament:	Judetul Hunedoara, localitatea Deva, strada Cascadei, nr. 7A
Beneficiar:	BORTOS AUGUSTIN si BORTOS ROXANA-MONICA Jud. Hunedoara, mun. Deva, Bd. Nicolae Balcescu, nr. 40, bl. 15, sc. 1, et. 4, ap. 19.
Proiectant:	ARH'E TIP STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2021

OBIECTUL LUCRĂRII:

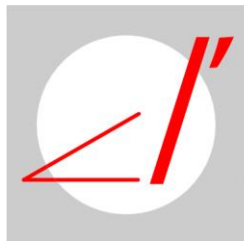
Prezenta documentație tratează proiectul **LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI** în baza temei de proiectare și a certificatului de urbanism nr. **495** din **29.10.2021** eliberat de **Primăria Municipiului Deva**, județul Hunedoara.

Lucrarea de refera la realizarea unei locuinte familiale cu regim de inaltime P+M (parter + mansarda), acces carosabil si pietonal, o platforma semicarosabila aferenta accesului auto cu loc de parcare si spatiu verde pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

Proiect Nr. 150/2021

P.U.D.

LOCUINTA FAMILIALA SI RACORDURI LA UTILITATI
judetul Hunedoara, localitatea Deva, strada Cascadei, nr. 7A



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform certificatului de urbanism, referitor la aceasta investitie, terenul de amplasament se afla in intravilanul localitatii. Folosinta actuala a terenului este notata in cartea funciara ,teren arabil’.

Terenul studiat (C.F. nr. 78511, cad. 78511, top. (3116-3120)/6.7/1) este situat in intravilanul localitatii, pe strada Cascadei, in partea vestica a localitatii si este in proprietatea privata a beneficiarilor.

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al localitatii, aprobat cu H.C.L. 223/1999: imobilul este situat in U.T.R. 17; LMup17 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P-P+2, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

Concomitent cu elaborarea documentatiei P.U.D. s-a realizat studiul geotehnic anexat documentației si documentatia topografica pentru aviz O.C.P.I..

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

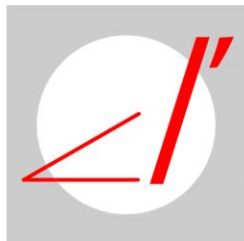
Terenul este situat in intravilanul localitatii, in partea vestica, are suprafata de 4352 mp si categoria de folosinta ,teren arabil’ conform extrasului de Carte Funciara nr. 78511. Terenul are forma neregulata, dimensiuni maxime de 173.95 m x 35.04 m.

Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime P (parter) + M (mansarda) cu functiunea de locuinta familiala.

Conditiiile de clima, zona seismica de calcul si particularitatile geotehnice ale terenului sunt prezentate in studiul geotehnic anexat la documentatie.

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul carosabil se realizeaza din strada Cascadei.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul se invecineaza pe toate laturile cu terenuri proprietatea private ale persoanelor fizice, cu exceptie pe latura vistica unde se invecineaza cu strada Cascadei, teren in domeniul public al municipalitatii.

Terenul se inscrie in urmatoarele coordonate:

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	487101.181	336187.761
2	487088.182	336193.421
3	487058.679	336151.427
4	487039.932	336125.546
5	487033.840	336117.916
6	487021.793	336104.005
7	487007.115	336086.645
8	486999.145	336077.198
9	486985.065	336055.509
10	486984.083	336054.056
11	486995.100	336048.745
12	486999.108	336046.835
13	487010.260	336063.700
14	487024.299	336080.371
15	487035.914	336093.367
16	487044.563	336104.153
17	487057.308	336120.448
18	487069.725	336111.780
64	487094.331	336142.775
19	487120.212	336179.212
20	487104.339	336186.431
1	487101.181	336187.761
S=4352mp		

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

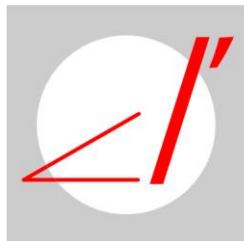
Terenul este liber de constructii.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona in care se afla terenul studiat este o zona rezidentiala.

Fondul construit existent este specific urban, cu regim de inaltime maxim P+2 si minim P, cu cladiri realizate relativ recent, avand functiunea de locuinte individuale si anexe, aflate intr-o stare buna.

Constructiile sunt realizate din zidarie de caramida cu plansee din beton si acoperis in pante – doua sau patru ape – pe sarpanta de lemn. Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezinta elemente de valoare de patrimoniu.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Destinatia cladirilor

Pe teren nu exista constructii, cea mai apropiata constructie este amplasata la 1.70 m masurati din limita de proprietate, pe latura sudica si are functiunea de locuire.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizia suprafetelor ocupate

Terenurile din zona studiata sunt proprietati private ale persoanelor fizice, cu exceptia strazii Cozia, care este domeniul public al administratiei locale.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conditile de fundare, adancimea apei subterane si parametrii caracteristici zonei sunt prezentate in studiul geotehnic anexat la documentatie.

Accidente de teren (beciuri, hrube, si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora – nu e cazul.

Adancimea apei subterane

Conditile de fundare, adancimea apei subterane si parametrii caracteristici zonei sunt prezentate in studiul geotehnic anexat la documentatie.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Conditile de fundare, adancimea apei subterane si parametrii caracteristici zonei sunt prezentate in studiul geotehnic anexat la documentatie.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)

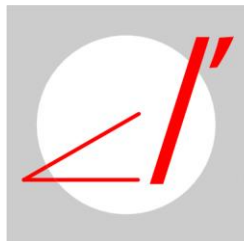
Pe teren nu exista constructii, fondul construit existent este reprezentat de constructii de locuinte, adiacente straziilor din zona, si au urmatoarele caracteristici:

- Fondul construit existent este specific urban, regimul de inaltime din zona este maxim P+2 si minim P, cu cladiri realizate relativ recent, avand functiunea de locuinte individuale si anexe, aflate intr-o stare buna.
- Constructiile sunt realizate din zidarie de caramida cu plansee din beton si acoperis in pante – doua sau patru ape – pe sarpana de lemn.
- Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezinta elemente de valoare de patrimoniu.

Echiparea edilitara existenta

Din punct de vedere al echipării edilitare, conform avizelor obtinute, pe amplasament, exista retea de apa, canalizare menajera si energie electrică.

Pentru racorduri, bransamente la utilitati se vor obtine avize independente;



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

4. REGLEMENTĂRI:

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime P+M (parter+mansarda, maxim 10.00 m măsurati de la cota 0.00), acces carosabil și pietonal, o platformă semicarosabilă aferentă accesului auto cu loc de parcare, împrejmuire și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat.

Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor

Construcția locuinței va avea forma rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 10.00 m x 7.00 m și se va realiza în zona nord vestică a terenului.

S-a stabilit zona edificabilă cu următoarele caracteristici:

- Retrageră 1.00 m față de limita norddestică;
- Retrageră 2.00 m față de limita sudică;
- Retrageră 6.50 m – 8.00 m față de limita de la strada Cascadei.
- Împrejmuirea în zona accesului este retrasă cu 1.00m -1.75m, astfel încât să poată fi modernizată strada Cascadei.

Clădirea se va realiza din zidărie cu stâlpișori, fundații și planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă.

Locuința va cuprinde următoarele spații: zona de zi, bucatărie cu cameră, loc de luat masă, dormitoare și grupuri sanitare.

Se va realiza o platformă semicarosabilă din strada Cascadei pe care se va amenaja un loc de parcare. Platforma se amenajează doar pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Capacitatea, suprafața desfășurată

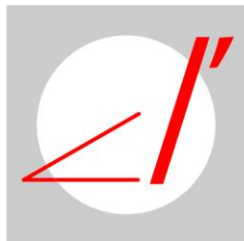
Se impune respectarea procentului de ocupare maxim a terenului pentru zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 de 35 % conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa nr. 2, pct. 2.1.5.

Suprafața construită propusă este de 80 mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanță față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilitățile de stingere a incendiilor)

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, vopseli.

Terenul nu are clădiri învecinate pe terenurile alăturate. Distanța, măsurată din limita de proprietate până la cea mai apropiată construcție este de 1.70 m, pe latura sudică.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Accesul pietonal si carosabil se va face pe latura vestica a amplasamentului, din strada Cascadei, de unde se realizeaza si accesul rutier al masinilor de interventie.

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

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Cladirea se va conforma si va avea o arhitectura specifica constructiilor inconjuratoare, de asemenea finisajele propuse vor fi preponderent din materiale moderne si de calitate superioara.

Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse 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 va realiza o platforma semicarosabila pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor in 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)

Nu sunt necesare obiective de utilitate publica.

Circulatia terenurilor

Se propune trecerea in domeniul public a unei suprafete de 22.75mp, in vederea modernizarii strazii Cascadei.

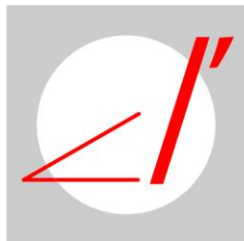
Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi - nu e cazul.

Profiluri transversale caracteristice – terenul are o declivitate de la nord-vest la sud-est de aproximativ 28 m pe o lungime de 174 m.

Lucrari necesare de sistematizare verticala – se amenaja terenul astfel incat sa rezulte o platforma semicarosabila accesibila din strada Cascadei.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor - P.O.T.)

- Aliniament: se preia regimul de retragere fata de aliniament al constructiei vecine si anume retragere fata de aliniament intre 6.5-8.00m



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- Inaltimea constructiei: Locuinta propusa va avea regimul de inaltime de P+M (parter+mansarda – aproximativ 8 m masurati de la cota 0.00) iar garajul va avea regimul de inaltime P (parter);
- Se propune P.O.T. de 1.83 % (POT maxim admis = 35%).

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

Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.) - C.U.T. propus = 0.55.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din reseaua existenta pe strada Cascadei.

Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stalpul din zona amplasamentului pana la cele tabloul electric general pozitionate pe fatada constructiei propuse.

Lucrari necesare:

- studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE. Atat la proiectare cat si la executie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

Pentru racorduri, bransamente se vor obtine avize independente;

Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice:

Evacuarea apelor uzate menajere se vor deversa in reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Cascadei.

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

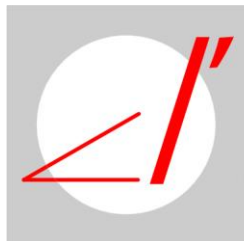
Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor dirija catre zona verde din incinta.

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face racord la reseaua de apa existenta pe strada Cascadei.

Instalatii termice :

In toate spatiile interioare se va asigura incalzirea (radiatoare electrice) si ventilarea.



0722 543192
CUI36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERORIAL	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata teren	4352 mp	100%	4352.00 mp	100.00%
Suprafata construita	0 mp	0%	80.00 mp	1.83%
Circulatii	0 mp	0%	343.75 mp	7.89%
Zone verzi	0 mp	0	3928.25 mp	90.28%

*Suprafata contruita trebuie sa respecte maxim 35% din suprafata terenului.

*Suprafata zonei verzi trebuie sa respecte minim 2 mp/locuitor.

*Amenajarea a minim 1 loc de parcare in incinta.

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Obiectivul propus este generat de dorinta si necesitatea beneficiarului de a realiza o locuinta familiala pe amplasamentul studiat.

Funciunea propusa corespunde destinatiei zonei.

Realizarea obiectivului propus va genera imbunatatirea aspectul zonei.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de trecere la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor, la implementarea investitiei propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Din punct de vedere functional se respecta functiunea stabilita in P.U.G. aprobat.

Investitia va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu constructii moderne.

Intocmit,
Arh. Anca Botezan

Urbanist coordonator
Arh. Anca Botezan