

PROIECT NR. 384 / 2022

LOCUINTA FAMILIALA

Mun. Deva, str. Brandusei, nr. 12, jud. Hunedoara

FAZA

Plan Urbanistic de Detaliu

Beneficiar: HORVATH Remus
HORVATH Rusa

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius

Arhitectura: arh. CINDEA Petru

Coordonator RUR arh. POP Oliviu Marius



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Lista de semnături
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism nr. 120 din 28/03/2022
Extras C.F.

1. PIESE DESENATE

A 00 Plan încadrare în localitate.	sc. 1 : 5000
A 01 Situație existentă	sc. 1 : 200
A 02 Situație propusă, reglementări urbanistice	sc. 1 : 200
A 03 Reglementări utilitare	sc. 1 : 200
A 04 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 200

Intocmit
Arh. POP Oliviu

- ## MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului
Intocmire Documentatie P.U.D. pentru
LOCUINTA FAMILIALA

Beneficiar:
HORVATH Remus si HORVATH Rusa
Mun. Deva, str. Victor Babes, nr. 3, jud. Hunedoara

Proiectant:
BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L.
b-dul. Iuliu Maniu, bl. B, sc. 2, ap. 66, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: aprilie -2022

- Obiectul lucrarii

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Determinarea condițiilor de amplasare a unei case familiale și anume dimensionarea, organizarea incintei, funcționalitatea, rezolvarea circulației, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru realizarea unei locuințe cu regim de înălțime P și a utilităților și bransamentelor aferente, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Deva, a proiectului urbanistic P.U.D.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a unei construcții, respectiv locuința, de dimensionare, conformare și servire utilitară a ei, pe terenul aparținând beneficiarului HORVATH Remus și HORVATH Rusa, amplasat în mun. Deva.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 120 din 28.03.2022 se solicită elaborarea unei documentații de urbanism pentru construirea obiectivelor menționate. În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul UTR 15, LMup15, 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, accesuri pietonale, carosabile, parcaje. Privind indiciii urbanistici permisibili, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor;
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

- Permisivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Deva si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Deva si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 120 din 28.03.2022, amplasamentul se afla in UTR 15, LMup15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje. Terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, zona Zavoi, str. Brandusei. Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarilor HORVATH Remus si HORVATH Rusa si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica a fost elaborata de catre inginer topograf autorizat pentru parcela aflata in studiu precum si pentru vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILMAIZ SRL realizat pentru studierea terenului in care se prezinta natura terenului de fundare.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din strada Brandusei, strada existenta dar in curs de modernizare cu 2 fire de circulatie si trotuare pietonale pe cele doua laturi ale strazii. Parcarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelei.

3.2. Parcela prezinta un front la strada de cca. 70.00 m.

Suprafata de teren (St) aflata in proprietatea beneficiarilor este de 561.00 mp, intravilan avand categoria de folosinta arabil - intravilan.

Vecinatati:

- la nord-est terenul are un front de 70.00 m spre strada Brandusei;
- la sud-est terenul are un front de 4.83 m spre proprietate privata;

- la sud-vest terenul are front de 70.44 m spre proprietate privata;
- la nord-vest terenul are un front de 11.24 m spre proprietate privata.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Pe terenul liber, in proprietate privat,a se doreste realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P.

Suprafata construita la sol va fi de circa 142.05 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

3.5. Destinatia cladirilor

Terenul este proprietate privata a beneficiarilor HORVATH Remus si HORVATH Rusa, persoane fizice. In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul doreste realizarea investitiei: "LOCUINTA FAMILIALA" - cu functiunea de locuinta.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Suprafata totala de teren (St) este 561.00 mp si are regimul de folosinta arabil - intravilan. In prezent terenul este liber de constructii.

Constructia propusa (locuinta) va avea suprafata construita de circa 172.00 mp.

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

Din studiile geotehnice efectuate in zona au relevat:

Fundarea constructiilor proiectate cu regim de inaltime (P) se va realiza la adancimea de min. -1.10 m fata de cota terenului natural.

Fundarea se va realiza pe straturi de argila neagra, vartoasa.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismic de calcul $a_g = 0,10g$ - P100-1/2013

Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. - P100-1/2013

Zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază $g_v = 30$ daN/m².

Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 150$ daN/m².

Adancimea de inghet 0,80-0,90 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,90

Categoria de importanta D

Clasa de importanta a constructiei IV

3.8. Analiza fondului construit existent.

In zona studiata (limitrofa) exista constructii edificate cu regimul de inaltime D+P – D+P+M . Avand in vedere traseul usor neregulat al strazii, densitatea relativ mica de construire in zona si amplasarea neregulata a cladirilor pe parcele, nu se poate vorbi de un regim de aliniere a constructiilor fata de latura de acces.

3.9. Echiparea edilitara existenta.

Pe strada existenta exista urmatoarele utilitati: retele de electricitate, retea apa, retea canalizare si retea gaz metan.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarii mentin functiunea de baza a zonei UTR 15 subzona LMup15 - respectiv de locuire compusa din locuinte individuale existente sau propuse si functiuni complementare. PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de amplasament dictate de lotul existent. UTR 15, LMup15 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea unei locuinte familiale in regim P. Solutia arhitecturala va respecta reglementarile PUG si se va incadra in zona. Imprejmuirea se va realize pe limita parcelei cu CF 77660.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Orientarea fata de punctele cardinale: locuinta va avea planul in forma regulata, cu functiunile importante orientate catre curte si catre est, sud si vest.

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a acceselor carosabile la strada ramificata din strada Brandusei.

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un

drum public care pot fi: trotuare, strazi, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar.

Inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime admis in zona (max. P+2), a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei .

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al

zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului, admis in zona: max. 35%;

Procentul de ocupare al terenului, propus prin proiect: cca. 25.32%

Parcaje: cate un loc de parcare;

Spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 26 mp/ locuitor.

Imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcajelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau a ansamblurilor urbanistice.

Funciunea propusa este de locuinta familiala cu regim de P, in conformitate cu prevederile UTR 15, LMup15.

Constructia locuintei va fi amplasata la urmatoare distante fata de vecinatati:

- la 0.00 m față de limita de nord – est a proprietatii;
- la 52.75 m față de limita de sud – est a proprietatii;
- la 0.90 m față de limita de sud – vest a proprietatii;
- la 0.82-2.30 m față de limita de nord – vest a proprietatii.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru locuinta propusa sunt prevazuti urmatoarii indicatori:

- regim de înălțime P;
- planul constructiei este de forma regulata si se incadreaza in urmatoarele dimensiuni 8.85 m x 16.05 m;
- Sc locuinta = 142.05 mp
- Scd locuinta = 142.05 mp
- înălțime maximă + 6.30 m

Funcționalități propuse:

PARTER: hol acces, baie, bucatarie cu loc de luat masa, 3 dormitoare, camera de zi;

Sistem constructiv propus:

- fundații din beton de tip continuu sub zidurile portante și fundații izolate sub stalpi, din beton, legate de fundația continuă;
- structura de tip mixt, alcătuită din cadre de b.a. și pereți zidărie portanți;
- planșee b.a.;
- sarpanta din lemn și țigla ceramică;
- tamplarie exterioară din PVC/lemn cu geam termoizolant;
- trotuar de protecție din beton ;

Caracteristici de performanță ale construcției:

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Terenul prezintă o declivitate accentuată pe direcția vest - est .

Locuința propusă va fi în formă compactă, amplasată cu o retragere de la latura de acces.

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

Nu este cazul .

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente.

Nu este cazul.

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

Accesul la parcela studiată se face din strada Brandusei – strada care se va moderniza cu un profil corespunzător reglementărilor în vigoare. Se vor amenaja cai carosabile și pietonale de la drumul public la teren, atât către intrarea principală a locuinței cât și pentru intrarea pe platformă semicarosabilă, așa cum sunt arătate în planșa A02 - Reglementări urbanistice.

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

Intervențiile asupra cadrului natural existent vor fi minime. Organizarea incintei presupune o ușoară terasare a reliefului, astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică. Clădirea propusă este adaptată reliefului local, aceasta fiind amplasată pe teren astfel încât să valorifice particularitățile terenului și să favorizeze spațiul liber exterior.

Totodată, colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta.

Parcela studiată nu se află în zone protejate și nu se impun condiții speciale.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție. Pentru protejerea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe platforma din imediată vecinătate a accesului, acesta fiind descărcat prin sistemul de salubritate urbană.

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon și arbori, conform planșei A02 - Reglementări urbanistice.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

O caracteristică a amplasamentului o reprezintă panta descendentă dinspre strada Brandusei către latura opusă, spre direcția sud-est, fapt ce impune unele lucrări de sistematizare verticală a terenului. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spațiile verzi vor prelua apele pluviale.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Cladirea propusă are cota ± 0,00 la 45 cm față de cota terenului sistematizat. În incintă sunt realizate alei pietonale și zona amenajată cu dale în jurul locuinței propuse. Parcarea autorismelor se va face în incintă. Apele pluviale sunt adunate prin rigole și colectate într-un bazin de retenție și folosite apoi la irigarea spațiilor verzi.

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

În conformitate cu C.U. nr. 120 din 28.03.2022 și respectarea RLU pentru UTR 15, LMup15, subzona rezidențială cu locuințe cu regim de înălțime P – P+2, se vor respecta întocmai prevederile și indicii de ocupare ai terenului.

Înălțimea clădirii propuse este de max. 6,30 m.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții, raportați la suprafața proprietății (536.00 mp), sunt următorii:

- procent de ocupare existent POT = 35 %
- procent de ocupare propus POT = 35 %

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent CUT = 0.70
- coeficientul de utilizare al terenului propus CUT = 0.70

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri).

In zona exista retele de utilitati publice: electricitate, apa canal, gaz metan

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

Bilant teritorial existent

	(mp)	%
Suprafata teren	561,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulatii pietonale si auto	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00
POT _{existent} = 35,00 %	CUT _{existent} = 0,70	

Bilant teritorial propus

	(mp)	%
Suprafata teren	561,00	100,00
Constructii	142,05	25,32
Circulatii pietonale si auto	160,50	28,60
Spatii verzi	258,45	46,08
POT _{propus} = 35,00 %	CUT _{propus} = 0,70	

Cap.5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus;

- implantarea constructiei propuse conduce la cresterea statutului urbanistic al zonei și cresterea, totodata, a valorii intrinseci a unității locative din care face parte ansamblul respectiv.

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

Utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă;

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Având în vedere cele prezentate în documentație și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea P.U.D. în formula prezentată.

Cap.6. ANEXE

Întocmit,
arh. POP Oliviu – Marius