

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE LUCRARE	PUD – LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMREJMUIRE PARTIALA
BENEFICIAR	PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA Mun. Cluj-Napoca, str. Rapsodiei, nr. 14, bl. P1, sc. 3, et. 4, ap. 4, jud. Cluj
ADRESA OBIECTIV	Mun. Deva, str. M. Sadoveanu, f.n., jud. Hunedoara teren identificat cu nr. C.F. 64735 Deva, nr. Cad 64735
PROIECTANT	S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L. Deva, str. M. Eminescu, nr. 21, bl. 20, ap. 20, jud. HD

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Scopul si importanta obiectivului de investitii

Prin acest PUD se propune determinarea conditiilor de amplasare a unei locuinte unifamiliale, si anume dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea, rezolvarea circulatiei, situatia juridica a terenului si echiparea cu utilitati.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P+E, a accesului pe ampalament din drumurile publice si a utilitatilor si bransamentelor aferente, in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Deva, a proiectului urbanistic PUD.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de realizare a unei constructii, respectiv locuinta, de dimensionare, conformare si servire utilitara a ei, pe terenul apartinand beneficiarilor PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 40 din 03.02.2023 se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism pentru construirea obiectivului mentionat in relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul 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 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, paraje. Privind indicii urbanistici permisibili, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- relatii estetice si functionale cu vecinatarea;
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- permisibilitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

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. 40 din 03.02.2023, 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, paraje.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, zona Zavoi, str. M. Sadoveanu si este proprietate a sotilor PLESA DAN si PLESA CARMEN IONELA.

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.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din strada M. Sadoveanu, strada cu 2 fire de circulatie si trotuare pietonale pe ambele parti.

Trotuarul de pe partea cu terenul studiat este parcial amenajat (betonat). In zona in care se face accesul pe teren trotuarul este neamenajat, din pamant tasat natural.

Latimea trotuarului este de min. 1,20 m, in fata terenului construit vecin. Imprejmuirea propusa la drum va fi realizata in alinament cu gardul existent iar zona aflata in proprietatea beneficiarilor, care depaseste alinamentul propus, va fi cedata domeniului public pentru amenajarea, in viitor, a trotuarului pe tot frontul parcelelor existente.

Terenul studiat are deschiderea la strada de 3,50 m. Pe aceasta latime se va amenaja un acces carosabil betonat, cu bordura tesita, similar si la nivel cu accesul carosabil existent in fata terenului construit, din vecinatate

Parcarea autovehiculelor se va asigurata in interiorul parcelei.

3.2. Front la strada, vecinatati

- NE – proprietati private, agricol - lungime 16,07 m
- NV – proprietati private, curti constructii - lungime 42,19 m
- proprietate privata, curti constructii - lungime 40,02 m
- SE – proprietati private, agricol - lungime 82,33 m
- SV – drum acces, str. M. Sadoveanu - front la strada 3,50 m
- proprietate privata, curti constructii - lungime 14,22 m

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Prin proiect se doreste realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P / P+E.

Suprafata construita propusa va fi de circa 211,50 mp.

In incinta se vor amenaja alei carosabile, alei pietonale si paraje in suprafata de totala de cca. 275 mp, din care 125 mp cu dale inierbate.

Suprafata de zone verzi amenajate va fi de cca. 367,50 mp.

Pe teren este definita o arie construibila, in care vor fi amplasate constructiile, si care tine cont de amplasarea cladirilor de pe proprietatile invecinate. Locuinta propusa va fi amplasata in interiorul perimetrlui edificabil, cu respectarea indicatorilor urbanistici aprobatii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Autorizarea constructiilor este permisa 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

In conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul doreste realizarea unei locuinte pentru o singura familie, cu regim de inaltime maxim P+E.

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

Terenul este amplasat in intravilanul Mun. Deva fiind identificat cu CF nr. 64735 Deva, nr. cadastral 64735.

Terenul are categoria de folosinta arabil.

Suprafata terenului este de 854 mp.

In prezent terenul este liber de constructii.

Constructia propusa va avea suprafata construita de cca. 211,50 mp.

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

Din studiul geotehnic efectuat in zona se desprind urmatoarele concluzii:

- fundatia constructiei proiectate cu regim de inaltime P+E se va realiza la adancimea de min. -1.20 m fata de cota terenului natural;
- fundarea se va realiza pe straturi de argila neagra, vartoasa.

Caracteristicile geofizice ale terenului

- zona seismică de calcul ag = 0,10g - P100-1/2013;
- perioada de colt Tc = 0,7 sec. - P100-1/2013;
- zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază gv = 30 daN/m²;
- încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă gz =150 daN/m²
- adancimea de inghet 0,80-0,90 m (STAS 6054-64);
- natura terenului de fundare – normal;
- nivelul maxim al apelor freatici 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+1+M .

Avand in vedere configuratia terenului, 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

In zona in care este amplasat terenul exista retele publice de apa potabila si de canalizare, retea de alimentarea cu energie electrica si retea distributie gaze naturale.

Pe proprietate nu exista transamente la retelele edilitare din zona.

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.

Cf. PUG Deva, terenul se gaseste 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 parter cu caracter urban.

Functiunile complementare admise in zona sunt institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, paraje.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea unei constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime mixt, P / P+1.

Imprejmuirea propusa se va realiza pe limita de la drum a terenului (unde vor fi prevazute porti pentru acces auto si pietonal) si, parcial, pe limita de SE (cu CF 70848), pe o lungime de cca. 39,50 m.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei, cf. H.G. 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 sud si est;
- amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a acceselor carosabile la strada Mihail Sadoveanu;
- 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 intieleg 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 inaltilor medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;
- aspectul exterior al constructiilor: se pot autoriza constructii 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;
- Procentul de ocupare al terenului (POT), admis in zona: max. 35%; POT propus prin proiect: 24,77%;
- paraje: cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locative, amenajat pe proprietatea beneficiarului;
- spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/ locitor; in incinta vor fi amenajate zone verzi in suprafata de cca. 367,50 mp;
- imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, doar daca sunt respectate aceleasi conditii privind calitatea arhitecturala ca la cladirile propuse si aliniamentele existente in zona.

Functiunea propusa este de locuinta familiala cu regim de P (garaj) / P+1 (locuinta), in conformitate cu prevederile UTR 15, LMup15.

In incinta este propsa o arie edificabila in care se vor amplasa constructiile propuse, cu distante minime fata de limita parecelei si fata de vecinatati si constructii existente, in asa fel in care sa fie asigurate accesele si circulatiile pe teren si insorirea corespunzatoare a locuintelor din zona.

In interiorul ariei edificabila este prevazuta o zona cu regim de inaltime – parter.

- Perimetru edificabil este propus la urmatoare distante fata de vecinatati:
- la 17,00 m față de limita de NE a proprietății;
 - la 1,00 m față de limita de NV a proprietății, pentru construcții cu regim de înaltime - P; zona edificabila în care este permisă realizarea construcțiilor cu regim de înaltime P are lungime de 10,00 m de-a lungul limitei de proprietate, până în dreptul locuinței de pe terenul vecin;
 - la 3,80 m față de limita de NV a proprietății, pentru construcții cu regim de înaltime - P+1; distanța minima asigurată de la perimetru edificabil până la fațada locuinței vecine va fi de 6,00 m;
 - la 3,50 m față de limita de SE a proprietății;
 - la 1,20 m față de limita de SV a proprietății.

Amplasarea construcției propuse fata de construcțile existente.

Dintre terenurile cu care se învecintează terenul studiat există construcții doar pe cele amplasate pe laturile de NV și SV.

Construcții din vecinătate sunt gr. II rez. la foc; fața de ele locuința propusă este amplasată la o distanță de min. 6,00 m.

Garajul propus este la o distanță de 4,00 m față de construcția de pe latura de NV; peretii garajului orientați spre această construcție vor fi din zidarie de caramida de 25 cm grosime A1/A2 (s1/d0), C0(CA01) REI 180 min iar învelitoarea, pe zona care trebuie să asigure protecție la foc, va fi din panouri sandwici A1/A2 (s1/d0), C0(CA01), cu rezistență la foc 60 min.

4.3. Capacitate, suprafața desfasurată

Pentru construcția propusă sunt prevăzuti următorii indicatori:

- regim de înălțime P / P+E;
- planul construcției este de formă regulată și se încadrează în următoarele dimensiuni 12,65 m x 22,45 m;
- Sc propus = 211,50 mp
- Scd locuință = 347,10 mp
- înălțime maximă +7,85 m

Functiuni propuse:

- PARTER: garaj, hol acces cu casa scara, birou, baie parter, camera de zi, bucătărie cu loc de luat masa;
- ETAJ: hol etaj, dormitor matrimonial, dressing, baie, spatiu tehnic, dormitor copil 1, dormitor copil 2, baie.

Sistem constructiv propus:

- fundații din beton de tip continuu sub zidurile portante și fundații isolate sub stalpi, din beton, legate de fundația continuă;
- structura de tip mixt, alcătuită din cadre de b.a. și pereti zidarie portantă;
- planșee b.a.;
- sarpanta din lemn și tigla ceramica;
- tamplarie exterioară din PVC/lemn cu geam termoizolant;
- trotuar de protecție din beton ;

Cacteristici de performanță ale construcției:

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

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Terenul prezintă o declivitate accentuată pe direcția est – vest.

Construcția propusă va fi în alcătuită din două volume însiruite, lipite, cu regim de înaltime P, respectiv P+E, amplasată cu o retragere de 1,20 / 3,80 m față de latura de NV.

Volumul cu regim de înaltime P cuprinde un garaj pentru două mașini și este amplasat în apropierea accesului pentru a restrânge circulația auto în incinta și pentru a favoriza lagatura locuinței (volumul P+E) cu zona verde amenajată din incinta.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Amplasarea constructiei si alcatuirea volumetrica au fost gandite pentru a asigura o cat mai buna relatie cu constructiile de pe terenurile invecinate (insorire, distante legale, privire directa etc).

Din punct de vedere arhitectural, s-a ales solutia cu acoperis sarpanta, asa cum sunt marea majoritate a locuintelor din zona.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul la parcela studiata se face din strada Mihail Sadoveanu, strada betonata, cu doua benzi si trotuar pe ambele parti ale ei.

Pe partea cu terenul studiat, trotuarul este parcial modernizat (betonat), de la parcela vecina pana la intersectia cu str. Zavoi. Din fata terenului, spre sud-est, pe o lungime de cca. 100 m, trotuarul existent este din pamant tasat natural.

Pentru accesul auto pe teren se propune betonarea trotuarului si montarea unei borduri tesite la limita cu carosabilul strazii, asa cum este situatia accesului auto pe terenul construit alaturat, de pe latura de la drum.

Pe amplasament, pe fasia cu latime de 3,50 m care permite accesul la strada, se va amenaja o alea auto cu dale carosabile, parcial inierbate.

Pentru autoturismele proprietarilor este propus un garaj de doua locuri. In incinta exista posibilitatea amenajarii unui loc de parcare in zona carosabila propusa, pe o pozitie care sa nu impiedice posibilitatea iesirii cu fata a autoturismelor de pe teren.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Interventiile asupra cadrului natural existent vor fi minime. Organizarea incintei presupune o usoara terasare a reliefului, astfel incat spatiul verde sa fie clar definit in cadrul incintei. Cladirea propusa este adaptata profilului terenului, aceasta fiind amplasata pe teren astfel incat da valorifice particularitatile terenului si sa favorizeze comunicarea cu spatiul exterior amenajat.

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

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Terenul studiat nu se afla in zone protejate si nu se impun conditii speciale pentru realizare obiectivului propus.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Proiectele urbanistice si de arhitectura nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante, care sa faca necesara o analiza speciala privind poluarea sau riscurile ecologice.

Pentru protejarea solului, se va avea in vedere colectarea organizata a deseurilor menajere intr-un container inchis, amplasat pe platforma din imediata vecinătate a accesului, acesta fiind descarcat prin sistemul de salubritate urbană.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatilor verzi.

Se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon si arbori, conform plansei A02 - Reglementari urbanistice.

Suprafata propusa pentru amenajarea de zone verzi este de cca. 367,50 mp. Suprafetele carosabile sau pietonale vor fi parcial pavate cu dale inierbate.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

O caracteristică a amplasamentului o reprezintă pantă descendantă pe direcția vest-est (dinspre strada M. Sadoveanu către latura opusă), fapt ce impune unele lucrări de sistematizare verticală a terenului și adaptarea cotelor interioare la profilul terenului. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 - 20 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spatiile verzi vor prelua apele pluviale de pe suprafețele neconstruite.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Accesul principal în locuință, cota ±0,00, este la 45 cm față de cota terenului sistematizat iar cota finită la garaj este ridicată la 15 cm față de cota sistematizată exterioară.

În incinta sunt realizate alei carosabile și pietonale pentru accesul de la strada și accesele în garaj și la locuință.

Apele pluviale vor fi adunate prin rigole și dirijate spre un bazin de retentie amplasat îngropat și folosite, când este nevoie, la irigarea spațiilor verzi.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înaltimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).

În conformitate cu C.U. nr. 40 din 03.02.2023 și RLU aferent UTR 15, LMup15, subzona rezidențială cu locuințe cu regim de înaltime P – P+2, se vor respecta întocmai prevederile și indicii de ocupare ai terenului.

Inaltimea clădirii propuse este de max. 7,85 m.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenti acestor construcții, raportati la suprafața proprietății (854,00 mp), sunt urmatorii:

- procent de ocupare existent **POT = 0,00%**
- procent de ocupare propus **POT = 24,77%**
- procent reglementat **POT = 35,00%**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0,00**
- coeficientul de utilizare al terenului reglementat **CUT = 0,50**

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

În zona în care este amplasat terenul există rețele publice de apă potabilă și de canalizare, rețea de alimentarea cu energie electrică și rețea distribuție gaze naturale.

Se vor face racorduri și bransamente la utilitățile existente în zona.

4.18 Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Bilanț teritorial existent

	(mp)	%
Suprafața teren	854,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulații pietonale și auto	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00
POT existent = 0,00 %		
CUT existent = 0,00		

Bilanț teritorial propus

	(mp)	%
Suprafața teren	854,00	100,00
Constructii	211,50	24,77
Circulații pietonale și auto	275,00	32,20
Spatii verzi	367,50	43,03
POT propus = 24,77%		
CUT propus = 0,41		
POT maxim permis = 35,00 %		

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea inveritiei propuse conduce la imbunatatierea caracterului urbanistic al zonei creaza premizele dezvoltarii sau modernizarii infrastructurii edilitare si a circulatiilor pietonale.

Implantarea constructiei propuse aduce cu sine cresterea statutului urbanistic al zonei si a valorii intrinseci a unitatiilor locative care, in final, alcatuiesc un ansamblu urbanistic unitar din punct de vedere functional si coherent urbanistic si arhitectural, in care elementul verde are o prezenta consistenta.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

Utilizarea rationala a terenului pentru construcția propusă și modernizarea circulației pietonale pe partea strazii pe care se află terenul, inclusiv crearea unui aliniament pentru viitoarele imprejurimi ale parcelelor agricole neconstruite din zona.

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 PUD în forma prezentată.

6. ANEXE

Intocmit

Coord. RUR arh. Pop Oliviu Marius



Arh. Zota Vlad

