

S.C. ILPROARH S.R.L Deva
B- dul Decebal bl.K apart. 9
Cod de inregistrare fiscala :23917402
e – mail: marcela.ilisiu@yahoo.com
Telefon : 0254 - 226143 ; 072 -3718259

Proiect nr. 23 / 2021
FAZA - PUD

Denumire proiect: **LOCUINTA UNIFAMILIALA , IMPREJMUIRE la FRONTUL STRADALsi
RACORDURI LA UTILITATI**

Judetul Hunedoara , localitatea Deva ,strada COZIEI nr 69a CF 78562

Beneficiari: **ILIONI DAVID
ILIONI ANA ELEONORA**

Proiectant : **S.C. ILPROARH S.R.L Deva**

Intocmit
Arh . Marcela Ilisiu

Urbanist coordonator
Arh. Eugen Ilisiu



S.C. ILPROARH S.R.L Deva
B- dul Decebal bl.K apart. 9
Cod de inregistrare fiscala :23917402
e – mail: marcela.ilisiu@yahoo.com
Telefon : 0254 - 226143 ; 072 -3718259

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- 1.Foaie de capat si de semnaturi
- 2.Borderou
- 3.Certificat de urbanism nr.385/ 19.08.2021
- 4.Act de proprietate C.F.nr. 78562
- 5.Memoriu justificativ
- 6.Avize

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1.ORTOFOTOPLAN si incadrare in localitate | pl. nr. A0 |
| 2. Plan de situatie - Situatia existenta – disfunctionalitati | pl nr. A1 |
| 3. Plan de situatie - Reglementari Urbanistice | pl nr. A2 |
| 3. Plan de situatie - Reglementari Edilitare | pl nr. A3 |
| 4. Plan de situatie - Regimul juridic al terenurilor | pl nr. A4 |
| 5. Plan de situatie - Plan Propuneri mobilare urbana | pl nr. A5 |



S.C. ILPROARH S.R.L Deva
B- dul Decebal bl.K apart. 9

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea obiectului de investitie **LOCUINTA UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE la FRONTUL STRADAL si RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament **Judetul Hunedoara localitatea Deva ,strada Coziei nr 69 a CF 78562;Nr.cad.78562**

Beneficiar **ILIONI DAVID si ILIONI ANA ELEONORA**

Proiectant : **S.C. ILPROARH S.R.L Deva**

Data elaborarii **nov. 2021**

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Elaborare documentatie P.U.D. LOCUINTA UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE la FRONTUL STRADAL si RACORDURI LA UTILITATI in baza temei de proiectare si a certificatului de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Deva, judetul Hunedoara cu numarul 385 din data de 19.08.2021.

Planul Urbanistic de Detalii prezent studiaza functiunile necesare rezolvari problemelor de ordin tehnic si legislativ privind amplasarea unei constructii cu destinatia de locuinta.

- amplasamentul optim pentru constructie din punct de vedere al punctelor cardinale - amplasarea in incinta proprietatii cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele de proprietate conform Codului civil ,
- accesele carosabile si pietonale in incinta proprietati ,
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- respectarea inaltimii medii a constructiilor invecinate ,
- posibilitatea racordari constructiei la utilitatile existente in zona ,
- respectarea procentuului de ocupare a terenului maxim 35 %,
- respectarea limitei admise de parcare in incinta – 1 loc ,
- prevederea de spatii verzi minim 2.0 mp / locuitor.

2. INCADRAREA IN ZONA:

2.1.Concluzi din documentatii deja elaborate:

Terenul de amplasament este situat in partea vestica a intravilanului Municipiului Deva, pe strada Coziei .Folosinta actuala a terenului conform extrasul CF **78562** este livada in suprafata de 1387.00mp .Accesul in incinta proprietatii se face din strada Coziei ,strada in curs de reabilitare

Conform Plan Urbanistic General aprobat prin HCL 223/1999, terenul este situat in UTR 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 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.

2.1. Documentatii elaborate concomitent cu P. U.D.:

Concomitent cu elaborarea documentatiei PUD s-a realizat studiu geotehnic ,si documentatia topografica pentru aviz O.C.P.I.

3.SITUATIA EXISTENTA

Terenul este situat in partea vestica a intravilanului Municipiului Deva, pe strada Coziei, strada in curs de reabilitare .Folosinta actuala a terenului conform extrasul CF **78562** este livada in suprafata de 1387.00mp proprietatea beneficiarilor **ILIONI DAVID si ILIONI ANA ELEONORA**, are o forma

geometrica relativ dreptunghiulara cu dimensiuni medii de 14,50 msi adincimea de 98,00 m .Terenul are o panta usoara cu inclinatie de la nord spre sud.

Suprafata ocupata ,limite si vecinatati

Terenul studiat are acces din strada Coziei .

Terenul se invecineaza cu proprietati particulare pe laturile sud,est si vest.La nord este accesul principal in zona, din strada Coziei

Acces la caile de comunicatie

Accesul in incinta proprietatii se face dinspre nord pe strada Coziei care are o latime variabila de la 3.60m la 4.00m. si este in curs de reabilitare Spre vest drumul duce spre Cozia si spre est spre centrul municipiului . In faza finala latimea strazii va fi 6,00 m

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

.Terenul in suprafata de 1387 mp este liber de constructii.si neimprejmuit

Caracterul zonei ,aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este de zona rezidentiala cu un regim de inaltime P,P+M,P+1,2 nivele cu functiunea de locuinte si anexe.Starea cladirilor este buna cu un aspect arhitectural urban.cu acoperisuri in doua sau patru ape,zidarie de caramida . Nu exista cladiri cu caracteristici de patrimoniu

Destinatia cladirilor

Functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale cu regim P –P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban.

Tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenurile din zona studiata sunt proprietati private ale persoanelor fizice cu exceptia strazii Coziei care este domeniu public.

Bilant teritorial existent:

- Suprafata teren conf CF =1387.00 mp

- Suprafata construita existenta =0,00 m,p

S cd existenta =0,00 mp.

POT existent = 0.00 %

CUT existent= 0.00

Concluziile studiului geotehnic privin conditiile de fundare

Din punct de vedere topografic terenul are o inclinatie de aprox 10% dinspre nord spre sud.

Accidente de teren (beciuri,hrube si umpluturi)

.nu sunt

Adancimea apei subterane

.la 10 -11 m

Adancimea minima de fundare stabilita prin studiul geotehnic este 1,20 fata de CTN pe stratul de argila galbena varoasa .presiunea conventionala se se ia in calcul este 250k Pa

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

Terenul este liber de constructii

In zona exista locuinte individuale si anexe cu un regim de inaltime parter, P+M,P+1,P+2,cladiri realizate relativ recent,cu o structura de rezistenta din zidarie portanta cu acoperis tip sarpante din lemn.in doua sau patru ape,invelitoare de tigla,pereti din caramida

Echiparea edilitara existenta

Pe strada Coziei exista retele de alimentare cu energie electrica, de joasa tensiune(0,4 kv) pe partea de nord a strazii si de medie tensiune (20 kv)pe partea de sud a strazii care impune anumite restrictii . Dianta dintre proiectia verticala a coductorului si orice constructie trebuie sa fie minim 3 m . Se va respecta un culoar de 8m masurat simetric fata de axul liniei In culoarul de 8,00 m se interzice ampalsarea oricaror cingstructii si obiective,depozitari de materiale,pacaje auto . Pentru realizarea imprejmuirii distanta minima pe verticala intre conductorii inferiori ai LEA MT la sageata maxima la sol va fi de 6 m distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al lea MT la sageata maxima si partea superioara a spalierului ingradirii va fi de 3 m

Exista si retea publica de apa,canalizare si gaz.. Pentru racordarea la utilitati se vor obtine avize .

4. REGLEMNTARI:

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se solicita realizarea unei locuinte cu un regim de inaltime D+ P+ M ,cu o inaltime maxima de 10,0m de la cota +0.00 si racordarea la utilitatile publice. Se va realiza acces carosabil si pietonal la proprietate,imprejmuire si spatiu verde pe terenul apartinand proprietarilor.

Funcionalitatea,amplasarea constructiilor

Locuinta de forma dreptunghiulara cu dimensiunile de aproximativ 9,00 m x 10,00 m se va amplasa in zona de vest a terenului urmarindu-se astfel orientarea optima fata de punctele cardinale S.a stabilit zona edificabila

cu urmatoarele caracteristici :

- (respectarea zonei de protectie a retelei LEA MT de 8,00 m masurati din axul
- retragere de 1,00 m fata de limita proprietatii din stanga
- retragere 4,15 m fata de limita proprietatii din dreapta
- retragere 10,30 m fata de limita spre strada Cozia (respectarea zonei de protectie a retelei LEA MT de 8,00 m masurati simetric fata de ax)
- Imprejmuirea in zona accesului este retrasa cu 2,40 m fata de limita de proprietate

Accesul principal in constructie se va face de pe fatada nord

Funcional cladirea va avea urmatoarele spatii:

La parter – terasa intrare ,camera de zi si bucatarie, baie si casa scarii

La mansarda – baie,si dormitoare

Din punct de vedere constructiv cladirea va avea urmatoarele caracteristici:

- Fundatii continue din beton cu centuri la partea superioara
- Structura din zidarie portanta consolidata cu stalpisorii din ba si centuri ,stapli si grinzi
- Planseu din b.a. peste parter
- Planseu din lemn peste mansarda
- Compartimentari interioare din zidarie si pereti despartitori din GIPS Carton pe structura metalica
- Sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla
- Pentru imbunatatirea confortului termic constructia se va izola termic la exterior cu termosistem de 10 cm grosime.
- Se va realiza imprejmuire cu panouri din sarma pe stalpi metalici si porti metalice din profile . Finisajele interioare si exterioare vor fi calitate superioara .Tencuieli decorative pentru exterior,placje din piatra la soclu si pardoseli terasa.
Pe teren se va amenaja un loc de parcare Trotuarul de protectie constructie ,platforma de parcare , aleea pietonala se vor pava cu beton tip piscot.

Capacitatea,suprafata desfasurata

Se impune respectarea procentului de ocupare maxima a terenului pentru zone exclusiv rezidentiale cu locuinte P,P+1,P+2 de 35% conf.HGR nr. 525/1996 anexa 2.pct.2.1.5.

Suprafata teren = 1387,00 mp

Suprafata construita propusa =90.00 mp

Suprafata construita desfasurata =225.00 mp

Rezulta :

POT propus =90 mp /1387 mp x 100 = 6,5%

CUT propus= 225 mp / 1387 mp = 16

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente ,accese pietonale si auto ,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Locuinta de forma dreptunghiulara cu dimensiunile de aproximativ 9,00 m x 10,00 m se va amplasa in zona de vest a terenului urmarindu-se astfel orientarea optima fata de punctele cardinale.

Constructia va avea regim de inaltime Demisol partial,Parter si Mansarda

Constructia va avea volumetrie simpla ,finisata in stilul zonei ,cu tencuieli decorative ,sarpanta lemn si invelitoare tigla Pe terenul alaturat exista o cladire D+P+M al carei aliniament s-a preluat la cladirea propusa , Accesele pietonale si carosabil se realizeaza din latura nordica a terenului- Accesul carosabil va fi pozitionat astfel incat sa permita accesul in caz de necesitate a masinilor de interventie.

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 din materiale moderne si de calitate superioara. Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul in incinta proprietatii se face dinspre nord pe strada Coziei care are o latime variabila de la 3.60 m la 4.00 m. si este in curs de reabilitare . In faza finala latimea strazii va fi 6,00 m Spre vest drumul duce spre Cozia si spre est spre centrul municipiului In incinta parcelei studiate s a prevazut o platforma libera de constructii sa fie posibil accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

In incinta proprietatii pentru acces in locuinta este prevazuta o alee pietonala .

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 este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Nu este cazul.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz) Sunt necesare urmatoarele obiective de utilitate publica:-extinderea retelei de alimentare cu gaz metan.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Nu este cazul.

Profiluri transversale caracteristice Terenul este in panta, prezinta o declivitate de la nord-sud – est de 10 %

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Se amenaja terenul astfel incat sa rezulte o platforma accesibila din drumul existent.

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

Aliniament: se impune respectarea retragerii fata de limita de proprietate est-nordica (frontala) in vederea realizarii platformei necesare pentru accesul masinilor mari

Distantele fata de limitele proprietatii sunt :

- 1,00 m fata de limita proprietatii nord - vest (stanga)
- 10,30 m fata de limita proprietatii nord - est (frontala)
- 4,10 m fata de limita de proprietate sud – est(dreapta)

Inaltimea constructiei D+ P+M - maxim 10,00 m

Se propune

POT propus = 6,5 % (POT maxim admis 35%)

CUT propus = 16

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.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)-

C.U.T. propus = 0.16.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentareacu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va realiza din reseaua existenta pe strada Iosif Vulcan. Bransamentul se va realiza cu cabluri subterane de la stalpul din zona amplasamentului pana la tabloul electric general pozitionat pe fatada constructiei propuse.

Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la reseaua de canalizare existenta pe strada Coziei .

Apele pluviale :

Apele pluviale provenite de pe platforma carosabila se va dirija catre zona verde din incinta.

Alimentarecu apa:

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va face prin racordarea la reseaua de apa existenta pe strada Coziei .

Instalatii termice:

Alimentarea cu gaz metan a locuintei este posibila prin racordarea la reseaua de gaz existenta pe strada Coziei .

Pana la realizarea bransamentului de gaz incalzirea se va asigura cu radiatoare electrice

Lucrari necesare pentru racordarea la retelele utilitare din zona:

-studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica ,alimentare cu apa,canalizare si alimentare cu gaz metan a locuintei ;

-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 laexecutie se vor respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

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

Suprafata teren = 1387 mp.

POT existent = 0 %

CUT existent= 0

Suprafata construita propusa = 90.00mp

Suprafata construita desfasurata = 225.00mp

POT propus = 6,50 mp

CUT propus= 0,16

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

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

5.CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

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

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza amplasamentul incadrandu se ca functiune si volumetrie ,completand diversitatea functiunilor predominante de locuire existente in zona si completand diversitatea .

Documentatia PUD are ca scop incadrarea obiectivului din punct de vedere functional si volumetric in aspectul cladirilor existente in zona .

Funciunea propusa constructiei corespunde destinatiei zonei studiate in PUG –ul aprobat .

Realizarea obiectivului propus va contribui la imbunatatirea aspectului zonei .

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- amplasamentul optim pentru constructie din punct de vedere al punctelor cardinale - amplasarea in incinta proprietatii cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele de proprietate conform Codului civil ,
- accesele carosabile si pietonale in incinta proprietati ,
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu ,realizare platforma acces utilaje de interventie PSI
- respectarea inaltimii medie a constructiilor invecinate ,
- posibilitatea racordari constructiei la utilitatile existente in zona ,
- respectarea procentuului de ocupare a terenului maxim 35 %,
- respectarea limitei admise de parcare in incinta – 1 loc ,
- prevederea de spatii verzi minim 2.0 mp / locuitor.

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. ul aprobat.
- Noua constructie va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu constructii moderne.
- Asigurarea de spatii de locuit in zona .

Intocmit,
Arh. Marcela Ilisiu

Urbanist coordonator
arh. Eugen Ilisiu

