



Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

Nr. pr. 67/2021
LOCUINTA UNIFAMILIALA, FILIGORIE,
IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI
Faza: PUD

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului : **LOCUINTA UNIFAMILIALA, FILIGORIE, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**
- Amplasament : Jud Hunedoara ,localitatea Deva, str. Retezat
- Beneficiar : PETCA ELVIS SAMUEL si PETCA BIANCA TEODORA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: IULIE 2021

1.2. Obiectul lucrarii:

Beneficiarul detine in proprietate, 4 parcele de teren, in intravilanul orasului Deva, pe strada Retezat, inscrise in CF nr. 78257, nr cadastral 78257, in suprafata de 255 mp, cu categorie de folosinta curti constructii; CF nr. 78253, nr cadastral 78253, in suprafata de 161 mp, cu categorie de folosinta arabil, CF nr. 78379, nr cadastral 78379, in suprafata de 174 mp, cu categorie de folosinta curti constructii, CF nr. 78390, nr cadastral 78390, in suprafata de 110 mp, cu categorie de folosinta arabil .

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta familiala, o filigorie, sa imprejmuiasca terenul si sa realizeze racordurile la utilitati.

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

Beneficiarul doreste realizarea unei locuinte familiale cu regim de inaltime parter si etaj. Constructia va fi realizata din zidarie de bca Ytong. Sarpanta va fi realizata din lemn cu invelitoare din tigla ceramica.

Tema de proiectare a fost stabilita impreuna cu beneficiarul. Aceasta sta la baza proiectului si va fi respectata in conformitate cu legislatia in vigoare in activitatea de proiectare avand ca scop executia unor lucrari de constructie, prin solutiile utilizate, se vor respecta cerintele de calitate precizate in Legea 10/1995, astfel incat indiferent de actiunile si factorii ce se exercita sau este posibil a se exercita asupra constructiilor in timpul functionarii lor, sa asigure:

- rezistenta structurala si stabilitatea;
- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- sanatatea, igiena si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

Pentru executarea lucrarilor de constructii, beneficiarul va angaja un antreprenor sau subantreprenori autorizati cu experienta in executarea acestui gen de lucrari.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobata prin HCL/L Deva nr 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr 438/2015 modificata cu HCL nr 111/2016, HCL nr 490/2018, terenul este situat in intravilanul localitatii Deva si are categoria de folosinta arabil si curti constructii.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 4, LMup4 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, unde functiunea dominant 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.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

In vederea elaborarii Planului urbanistic de detaliu s-a intocmit masuratoarea topografica vizata de serviciul OCPI.

Nu au fost intocmite alte studii de fundamentare, fiind o investitie de importanta redusa, fara implicatii in dezvoltarea ulterioara a localitatii.

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / zaprobate anterior:

Conform PUG aprobat, terenul studiat necesita elaborarea si aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea implementarii functiunii de locuire.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Imobilul studiat este accesibil din strada Retezat care are latimea de cca 8.50 m. In prezent, strada Retezat este un drum de pamant avand un caracter care nu corespunde unei strazi cu doua benzi de circulatie. De asemenea, nu exista trotuare si nici zona verde. Are latimea corespunzatoare, dar necesita modernizare si asfaltare.

Drumul este proprietate privata a persoanelor care detin terenuri in aceasta zona si este inregistrat in CF nr. 61007, nr. cad. 808/7, avand o suprafata de 953 mp.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului:

Terenul studiat se invecineaza cu:

- La nord: strada Retezat
- La sud: proprietate privata Miron Ildiko si Gligor
- La vest: proprietate privata Ilka Octavian
- La est: proprietate privata Orac Eugen Nicolae

Terenul are suprafata totala de 700 mp. In prezent terenul este liber de constructii.

3.3. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic:

Zona este predominant de locuinte individuale, avand un caracter urban din punct de vedere arhitectural si urbanistic. Toate terenurile din zona sunt proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice.

Locuinta va fi construita pe un teren fara denivelari. Se urmareste pastrarea terenului la forma lui cat mai naturala.

Realizarea accesului se va realiza din strada Retezat, pentru care se vor propune lucrari de modernizare, pentru a corespunde unei strazi cu doua benzi de circulatie.

Amplasamentul dispune de retele tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrica, retele de alimentare cu apa si canalizare si retele de alimentare cu gaze naturale.

3.4. Regimul juridic al terenului:

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr 149 din 1998, faza PUG, aprobata prin HCJ/L Deva nr 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin HCL nr 438/2015 modificata cu HCL nr 111/2016, HCL nr 490/2018, terenul este situat in intravilanul localitatii Deva si este proprietatea privata a persoanelor fizice PETCA ELVIS SAMUEL si PETCA BIANCA TEODORA

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, conditii seismic:

Studiul geotehnic va fi depus o data cu documentatia in faza DTAC.

3.6. Echiparea edilitara existenta:

Locuinta va fi racordata la reseaua publica de alimentare cu energie electrica; la reseaua publica de alimentare cu apa, la reseaua publica de canalizare si la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale. Incalzirea locuintei se va realiza de la o centrala termica pe gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele solicitate prin tema / program:

Beneficiarul doreste realizarea unei locuinte familiale. Pentru vor fi indeplinite toate cerintele certificatului de urbanism nr. 291 din 18.06.2021.

Tema de proiectare a fost stabilita impreuna cu beneficiarul. Aceasta sta la baza proiectului si va fi respectata in conformitate cu legislatia in vigoare.

In activitatea de proiectare avand ca scop executia unor lucrari de constructie, prin solutiile utilizate, se vor respecta cerintele de calitate precizate in Legea 10/1995, astfel

incat indiferent de actiunile si factorii ce se exercita sau este posibil a se exercita asupra constructiilor in timpul functionarii lor, sa asigure:

- rezistenta structurala si stabilitatea;
- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- sanatatea, igiena si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

Pentru executarea lucrarilor de construire, beneficiarul va angaja un antreprenor sau subantreprenori autorizati cu experienta in executarea acestui gen de lucrari.

Imobilul studiat este accesibil din strada Retezat care are latimea de cca 8.50 m. In prezent, strada Retezat este un drum de pamant avand un caracter care nu corespunde unei strazi cu doua benzi de circulatie. De asemenea, nu exista trotuare si nici zona verde. Are latimea corespunzatoare, dar necesita modernizare si asfaltare. Prin proiect, se propune de asemenea, modernizarea si asfaltarea strazii Retezat. De asemenea se propune, pe partea de strada corespunzatoare terenului care face obiectul acestui PUD, realizarea de trotuare cu latimea de 1,00 m si realizarea unei fasii de zona verde cu latimea de 0,50 m.

Se propune realizarea unei zone de intoarcere a autovehicolelor, in incinta beneficiarului, care va avea dimensiunile de 5,00 m x 3,50 m si care nu va fi imprejmuita.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Se vor realiza lucrari de construire rezultand urmatoarele spatii:

- terase
- camera de zi
- bucatarie
- holuri
- bai
- dormitoare
- garaj
- filigorie

Toate finisajele vor fi alese astfel incat sa permita curatarea rapida a suprafetelor, sa fie rezistente la uzura si sa corespunda cerintelor de exploatare, sa fie usor de intretinut cu respectarea conditiilor de igiena impuse si sa asigure utilizarea fara pericol de accidentari.

Finisaje interioare :

- Pereti despartitori din bca de 15 cm si 10 cm.;
- Zugraveli lavabile la pereti si tavane
- Pardoseli :
 - parchet laminat – in dormitoare si living
 - travertin – bai, bucatarie, terase, holuri, garaj
 - tamplarie: pvc

Finisaje exterioare :

- fatade : tencuiala decorativa
- tamplarie exterioara : PVC cu geam termopan
- invelitoare : tigla ceramica
- pardoseli exterioare : travertin

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata:

Avand in vedere functionalitatea cladirilor propuse, capacitatile functionale sunt cele caracteristice unei locuinte – dormitoare, bai, terase, zone de zi, filigorie, zone de relaxare – amenajare zone verzi.

Suprafata construita propusa 203,00 mp locuinta + 35,00 mp filigorie = 238,00 mp.

Suprafata construita desfasurata propusa 357,00 mp locuinta + 35,00 mp filigorie = 392,00 mp.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele pentru stingerea incendiilor, etc.):

- Cladirea principala – locuinta - va avea dimensiunile generale in plan de 18.30 m x 11.80 m

- Filigoria va avea dimensiunile generale in plan de 7.00 m x 5.00 m.

Spatiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul in locuinta si in filigoriej se va realiza din trotuarele si aleile propuse.

Distanta de la locuinta la limita de proprietate din vest este de 0.90 m; in est este de 7.12 m; in nord este de 6.00 m; in sud este de 15.60 m.

Distanta de la filigorie la limita de proprietate din vest este de 0.60 m; in est este de 14.25 m; in nord este de 32.12 m; in sud este de 0.60 m.

4.5. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Locuinta va fi amplasata intr-o zona urbana cu locuinte individuale, pe un teren plat. Se incearca pastrarea in cat mai mare masura a formei terenului natural.

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa fie influentate de implementarea acestui proiect.

4.6. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Locuinta va fi accesibila din strada Retezat, pe lungimea careia nu exista nici trotuare nici zone verzi amenajate. Acestea se propun a fi realizate in urma aprobarii acestui proiect. In incinta beneficiarului, sunt propuse zone verzi amenajate pe o suprafata de 363,00 mp, adica un procent de 51,86 din totalul parcelei de teren.

4.7. Profiluri transversal si longitudinal caracteristice, lucrari de sistematizare verticala necesare:

Locuinta va fi construita pe un teren plan. Se doreste pastrarea formei terenului natural.

4.8. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor):

Se va pastra aliniamentul stradal existent la 6,00 m de limita de proprietate la strada.

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime parter si un etaj, iar filigoria va avea regimul de inaltime parter.

Terenul are suprafata de 700 mp. In prezent terenul este liber de constructii. Locuinta va avea o inaltime maxima de 7,50 m. Filigoria va avea o inaltime maxima de 3.50 m.

Indici urbanistici:

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 27.00 %

C.U.T. propus = 0.49

P.O.T. maxim in zona = 35.00 %

C.U.T. maxim in zona = 1.00

4.9. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

- alimentarea cu apa - racord la reseaua publica existenta in zona
- alimentarea cu energie electrica - racord la reseaua de joasa tensiune existenta in zona
- canalizarea menajera - racord la reseaua publica existenta in zona
- alimentarea cu gaze naturale – in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale
- incalzirea va fi asigurata de la o centrala termica pe gaze naturale
- gunoiul menajer va fi colectat in pubele ecologice si preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona si cu care beneficiarul va incheia un contract

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

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	238,00 mp	34,00
2.	Alei carosabile	-	-	17,50 mp	2,50
3.	Alei pietonale, trotuare	-	-	81.50 mp	11.64
4.	Zone verzi amenajate	-	-	363,00 mp	51,86
5.	Teren arabil	271,00 mp	38,71	-	-
6.	Teren curti constructii	429,00 mp	61,29	700,00 mp	100,00
7.	Total	700,00 mp	100,00	700,00 mp	100,00

Suprafata teren = 700 mp

Suprafata construita propusa 203,00 mp locuinta + 35,00 mp filigorie = 238,00 mp.

Suprafata construita desfasurata propusa 357,00 mp locuinta + 35,00 mp filigorie = 392,00 mp.

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Solutia propusa prin acest proiect are ca scop amenajarea si modernizarea unui teren din mediul urban, astfel incat zona sa fie cat mai placuta. Pentru aceasta se propune construirea unei case cu arhitectura moderna si a unei filigorii. In acest fel, zona se va moderniza si va creste valoarea terenurilor din zona.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea PUD:

Ulterior reglementarii cladirilor propuse, se va proceda la autorizarea lucrarilor de construire.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Prin realizarea acestei investitii , se va pune in valoare un teren din mediul urban si de asemenea ii va creste valoarea considerabil.

Proiectantul sustine aprobarea acestei documentatii in faza PUD.

Coordonator RUR
arh. Pop Oliviu

Intocmit,
arh. Pop Oliviu