



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

PR. NR. 118/2022

EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA

Faza: PUD

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului : **EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA**
- Amplasament : Jud Hunedoara ,localitatea Deva, str. Roci, Nr. 41
- Beneficiar : **CIOBOTARU STEFAN si CIOBOTARU MIHAELA ALEXANDRA**
- Proiectant general: **SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL**
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: **MARTIE 2022**

1.2. Obiectul lucrarii:

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in intravilanul orasului Deva, pe strada Roci, inscris in CF nr. 69634, nr cadastral 6728, in suprafata de 1309 mp.

Pe acest teren exista o locuinta cu regim de inaltime demisol+parter, in suprafata construita de 33 mp si o placa de beton cu suprafata de 18.15 mp.

Beneficiarul doreste extinderea locuintei existente, din necesitatea unui spatiu de locuit mai generos. Constructia va fi realizata din zidarie de bca. 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 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 are categoria de folosinta curti constructii.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat cu HCL 223/1999, imobilul este situat in UTR 17, LMup17 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.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Imobilul studiat este accesibil din strada Roci care are latimea de cca 8.85 m. In prezent, strada Roci este o strada cu imbracaminte definitiv – asfalt - avand un caracter care corespunde unei strazi cu doua benzi de circulatie, dar neavand trotuare si nici zona verde. Astfel, se propune modernizarea acestei strazi, prin realizarea unui trotuar cu latimea de 1.00 m si o fasie de zona verde amenajata cu latimea de 0.50 m, pe partea de strada corespunzatoare terenului studiat.

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

Terenul studiat se invecineaza cu:

- La nord: strada Roci
- La sud: cu un parau
- La vest: proprietate privata Moldovan Mihai si Moldovan Dorina
- La est: proprietate privata Rusu Victor si Rusu Carolina

Terenul are suprafata totala de 1309mp. In prezent, pe acest teren exista construita o locuinta cu regim de inaltime demisol si parter, cu suprafata construita din acte de 33.00 mp si masurata este de 40.54 mp.

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 in panta. Se urmareste pastrarea terenului la forma lui cat mai naturala, astfelca, si extinderea propusa va rezulta tot cu regim de inaltime demisol si parter.

Realizarea accesului se face din strada Roci, de pe latura nordica de 5.71m. La intrarea pe teren pe latura nordica exista o placa de beton care va fi folosita drept loc de parcare pentru masina proprie.

Amplasamentul dispune de retele tehnico-edilitare de alimentare cu energie electrica si retele de alimentare cu apa.

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 CIOBOTARU STEFAN si CIOBOTARU MIHAELA ALEXANDRA

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 este racordata la reseaua publica de alimentare cu energie electrica si la reseaua publica de alimentare cu apa. Pentru canalizarea menajera, va fi amplasata o fosa septica ecologica, la o distanta de 15.00 m de locuinta, inspre latura sudica spre care covoara panta terenului. In zona nu exista retea publica de alimentare cu gaze naturale. Incalzirea locuintei se va realiza de la o centrala termica electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele solicitate prin tema / program:

Beneficiarul doreste realizarea unei locuinte familiale. Pentru aceasta, vor fi indeplinite toate cerintele certificatului de urbanism nr. 73 din 28.02.2022.

Imobilul studiat este accesibil din strada Roci care are latimea de cca 8.85 m. In prezent, strada Roci este o strada cu imbracaminte definitive, avand un caracter care corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, dar nu exista trotuare si nici zona verde. Are latimea corespunzatoare, dar necesita modernizare prin crearea, 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.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Se vor realiza lucrari de construire rezultand urmatoarele spatii:

- terase
- camera de zi
- bucatarie

- holuri
- bai
- dormitoare
- platform pentru parcare a masinii

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 cladirii existente si a extinderii propuse, capacitatile functionale sunt cele caracteristice unei locuinte – dormitoare, bai, terase, zona de zi, zone de relaxare – amenajare zone verzi.

Suprafata construita propusa = 60.00 mp locuinta

Suprafata construita desfasurata propusa = 120.00mp locuinta

Suprafata construita totala = 40.54 mp + 18.15 mp + 60.00 mp = 118.69 mp

Suprafata construita desfasurata totala = 81.08 mp + 18.15 mp + 120.00 mp = 219.23 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.):

- locuinta - va avea dimensiunile generale in plan de 22.97 m x 5.00 m
- platform betonata are dimensiunile generale in plan de 5.69 m x 3.19 m.

Spatiile vor beneficia de iluminat natural. Accesul in locuinta se va realiza de pe platforma dalata propusa.

Distanta de la locuinta la limita de proprietate din vest este de 0.94 m in coltul sud-vestic, respectiv 2.00 m in coltul nord-vestiv; in est este de 0.30 m; in nord este de 57.31 m; in sud este de 140.61 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 in panta. Terenul coboara de la nord la sud cca 28 m, avand o panta foarte abrupta. Se incearca pastrarea in cat mai mare masura a formei terenului natural. De la intrarea pe

proprietate in partea de nord si pana spre limita de proprietate in partea de sud, vor fi amplasate trepte betonate, pentru a usura circulatia in interiorul parcelei.

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 Roci, 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 795,00 mp, adica un procent de 60,73 din totalul parcelei de teren.

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

Locuinta va fi construita pe un teren cu o panta mare. Se doreste pastrarea formei terenului natural. Cladirea existenta, datorita faptului ca este construita pep anta, are regim de inaltime demisol si parter, regim care se va pastra si la extinderea propusa.

Documentatia prezenta, cuprinde o plansa cu sistematizarea terenului.

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

Locuinta existenta este construita la distant de 57.31 m de limita de proprietate la strada.

Locuinta va avea o inaltime maxima de 6.00 m.

Indici urbanistici:

P.O.T. existent = 4.48 %

C.U.T. existent = 0.08

P.O.T. propus = 9.07 %

C.U.T. propus = 0.17

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 o fosa septica ecologica amplasata pe terenul beneficiarului, la o distant de 15 m de locuinta, inspre latura sudica
- alimentarea cu gaze naturale – in zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale
- incalzirea va fi asigurata de la o centrala termica electrica
- 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 de prestari servicii

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

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	58.69	4.48	118,69 mp	9,07
2.	Platforma dalata	-	-	395,31 mp	30,20
3.	Zone verzi amenajate	-	-	795,00 mp	60,73
4.	Teren curti constructii	1309,00 mp	100,00	1309,00 mp	100,00
5.	Total	1309,00 mp	100,00	1309,00 mp	100,00

Suprafata teren = 700 mp

Suprafata construita existenta - locuinta = 40.54 mp

-platforma betonata = 18.15 mp

Suprafata construita desfasurata existenta - locuinta = 81.08 mp

-platforma betonata = 18.15 mp

Suprafata construita propusa = 60.00 mp locuinta

Suprafata construita desfasurata propusa = 120.00mp locuinta

Suprafata construita totala = 40.54 mp + 18.15 mp + 60.00 mp = 118.69 mp

Suprafata construita desfasurata totala = 81.08 mp + 18.15 mp + 120.00 mp =

219.23 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