

## P.U.D.

Generat de investitia

### **LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**

str. Mihail Sadoveanu nr. 39B, CF 77355, Deva, jud Hunedoara

#### **MEMORIU JUSTIFICATIV**

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiție:

**LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI RACORDURI LA UTILITATI**

Amplasament:

**str. Mihail Sadoveanu nr. 39B, CF 77355**

Beneficiari:

**SZOCS DEMETER-SZILARD si SZOCS LIVIA**

Adresa: Deva, bul Decebal bl. S, sc. A , et. 1, ap. 1

Proiectant PUD:

**S.C. TRIPEXPERT S.R.L. Deva**

Adresa: Deva, str. Aleea Trandafirilor bl. 1 , ap. 5-6

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil, și în contextul urban existent, a unei locuințe individuale P+, perfect compatibilă cu zona rezidențială în care se va insera. De asemenea vor fi studiate și modalitățile de realizare a celorlalte lucrări de construcții aferente acestei investiții cum sunt împrejmuirea terenului și realizarea bransamentelor necesare. Scopul studiului este acela de a asigura viitorilor utilizatori ai locuinței condiții de viață mai calitative, de a nu produce disconfort locuințelor deja existente, precum și acela de a dezvolta zona în mod coerent, pentru a se îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei.

## 2. Incadrarea în zona

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform certificatului de urbanism eliberat de primăria Deva nr. 251 din 17.07.2023, terenul de amplasament se află în UTR 15 LMup15, subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă este locuirea compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P...P+2 și caracter urban. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt : instituii și servicii public, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Din punct de vedere economic, imobilul este situat în zona B.

Regimul tehnic ce guvernează terenul de studiu are următoarele aspecte relevante:

- În privința procentului de ocupare POT maxim 35%
- În privința parcajelor – se vor prevedea 2 locuri de parcare pe terenul

- aferent locuintei
- Spatiile verzi amenajate vor depasi limita minima de 2mp/locuitor ( o familie medie este considerata cu 3,5 persoane, deci 7 mp de zone verzi).

Conform extrasului de carte funciara, CF 77355 Deva, suprafata terenului studiat este de 728 mp, cu categoria de folosinta : arabil. Intregul teren este in intravilan, si in prezent nu este folosit pentru exploatare agricola.

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru prezentul PUD s-au elaborat documentatii topografice si geotehnice care atesta ca terenul pe care se propune realizarea ansamblului este favorabil acestei utilizari.

## 3. Situatiia existenta

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat are acces prin intermediul altor parcele dupa cum este mentionat in extrasul de carte funciara, si anume: pe o alee semicarosabila ( acces rutier si pietonal) de 4 m latime prin intermediul parcelor CF 76082 si CF 77779 din str. Mihail Sadoveanu, care in dreptul accesului are o latime de 6m, cu trotuare de 1,25 m de o parte de de alta, prin urmare accesul rutier se poate face atat din cartierul Zavoi cat si dinspre bul 22 Decembrie, pe strada M. Sadoveanu, iar accesul pietonal se poate realiza pe trotuarele existente.

Terenul are o forma de trapez dreptunghic. Accesul pe lot se face pe una din laturile scurte ( cea din SV - 20,75m) iar adancimea medie a lotului este de circa 36m.

Terenul studiat este delimitat de alte terenuri prin imprejmuiri definitive pe latura de SE si cea din NE. Pe latura de NV este delimitat printr-un gard din plasa pe stalpi din lemn, imprejmuire ce se doreste a si modifica. Pe latura de SV este neimprejmuir. Terenul este liber de constructii.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de 728 mp.

Amplasamentul se invecineaza

- la SV cu terenuri proprietate privata a S.C. Sinesta Gas S.R.L. ( CF 77779 si CF 77780)

- La NV cu teren proprietate privata apartinand persoanelor fizice si juridice, dupa cum urmeaza:

- o Florea Radu si Florea Elena-Maria
- o Coposescu Simona
- o Croitoru Teonius si Croitoru Angela-Maria
- o Gyorfi Csaba si Gyorfi Ildiko
- o Ozunu Alina Cristina si Ozunu Marius-Ionel
- o Stancescu Nechit si Stancescu Simona

- La NE cu teren proprietate privata apartinand lui Deac Ion

- La SE cu teren proprietate privata apartinand lui Bulgar Virgil

Terenul de amplasament este delimitat prin imprejmuiri spre NE si SV.

### 3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In apropierea terenului studiat s-au construit in general locuinte individuale, cu regim de inaltime maxim P+M cu acoperis in 2 sau mai multe ape. Totusi in preajma lui inca mai sunt terenuri neconstruite.

Din punct de vedere arhitectural locuintele propuse au aspect ingrijit, si relativ unitar. Coloristic predomina crem, bej, ocru, maro.

Imprejmuirile la strada ( este vorba despre cea mai apropiata strada conturata urbanistic – str. Sadoveanu) sunt in general semitransparente si inalte de 1.7m.

### 3.4. Destinatia cladirilor

Cladirile din preajma amplasamentului sunt locuinte individuale. Propunerea unei alte locuinte se incadreaza perfect in specificul functional al zonei.

### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat – in suprafata de 728mp - se afla in proprietatea familiei SZOCS DEMETER-SZILARD si SZOCS LIVIA. Nu exista suprafete ocupate cu constructii.

### 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Concluziile studiului geotehnic arata ca fundarea se poate face la adancimea de 1,20 fata de CTN pentru locuinta si 0,80 pentru imprejmuire, iar calculul fundatiilor se vor face pentru o presiune conventionala de P=260 kPa.

### 3.7. Accidente de teren ( cu precizarea pozitiei acestora) –

Terenul studiat nu prezinta accidente de teren, dar are o panta descendenta de la SV la NE, de circa 5,5%, cu cote absolute ale terenului variind intre 197,35 si 195.35.

### 3.8. Adancimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, apa subterana nu a fost interceptata.

### 3.9. Parametri caracteristici zonei ( zona, grad seismic, )

Zona se incadreaza in zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2006  $A_g = 0,08g$  și  $T_c = 0,7sec$ .

### 3.10. Analiza fondului construit existent ( inaltime, structura, stare)

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie. Pe terenurile invecinate , in partea de SE exista o locuinta cu P+1+M, si o anexa a acesteia, pe parter, iar in partea de NE o locuinta cu P+M. Ele sunt executate din materiale durabile, si aflate in stare buna si au un aspect relativ unitar.

### 3.11. Echiparea edilitara existenta

In zona exista retele de alimentare cu apa, cu gaze naturale si energie electrica, precum si retele de canalizare. Obiectivul se poate racorda la acestea.

Reteaua de canalizare la care se poate racorda obiectivul, din beton cu Dn=600mm este paralela cu str. M. Sadoveanu.

Reteaua de alimentare cu apa la care se poate bransa obiectivul propus,

PEID 200mm, este in lungul str. M. Sadoveanu.

Din punct de vedere al retelelor electrice, exista in lungul str. M Sadoveanu, pe partea amplasamentului studiat, atat o retea subterana de medie tensiune ( 20kV), cat si o retea aeriana de joasa tensiune.

In lungul str. M Sadoveanu exista o retea de alimentare cu gaze naturale de presiune redusa din PE100 – 225mm.

#### 4. Reglementari

##### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se doreste amplasarea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P+1 si o terasa acoperita la parter. De asemenea se doreste inlocuirea imprejmuirii de pe latura de NV si executarea unei imprejmuii spre SV, dar nu pe limita de proprietate ci mai retras, conform planului prezentat.

Din punct de vedere al amplasarii pe parcela

Proiectul locuintei nu este inca abordat, astfel ca dimensiunile acesteia vor suferi modificari fata de situatia prezentata la faza PUD, insa cladirea propusa va ramane in limitele zonei edificabile propuse prin PUD, astfel incat sa pastreze o distanta mai mare de 10 m pana la anexa de pe lotul invecinat la SE si pana la limitele de proprietate ale loturilor inca neconstruite din NV amplasamentului. Cladirea propusa va fi construita din zidarie cu plansee de beton armat, cu pod separat de spatiile locuibile prin chepeng rezistent la foc, astfel ca s-ar putea incadra la gradul II rezistenta la foc. Cladirea propusa va face parte din acelasi compartiment de incendiu cu locuinta existenta in SE, fata de care nu respecta distantele de siguranta. Suprafata maxim admisa a unui compartiment de incendiu la gradul II este 2500 mp, iar suprafetele insumate ale cladirii existente ( 215 mp) si a celei propuse (maxim 250 - conform POT maxim) pot avea circa 500mp<2500mp. Pentru indepartarea suficienta de anexa existenta, posibil incadrabila la gradul IV-V rezistenta la foc, s-a stabilit limita edificabila astfel incat distanta dintre aceste cladiri sa nu fie mai mica de 10 m.

Lucrarile de sistematizare a incintei presupun mici deplasari de teren dintr-o parte in alta a amplasamentului, executarea de mici taluzuri inerbete, amenajarea unui acces carosabil si a unei parcuri cu 2 locuri. In jurul locuintei se vor executa trotuare de garda de minim 50 cm latime. Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon si cu plantatii joase, de flori si arbusti decorativi.

Un alt obiectiv este realizarea de racorduri si bransamente la retelele de utilitati care exista la str. M. Sadoveanu.

##### 4.2. Functionalitatea, amplasarea, conformarea constructiilor

Locuinta individuala se va incadra in limitele zonei edificabile care este situata la 2m de latura de SE a incintei si paralel cu aceasta. Zona edificabila permite o latime maxima a locuintei de 12 m si o lungime de 14,8m / 17,8m, astfel incat sa nu se apropie la mai putin de 10 m de anexa invecinata.

Respectand limita edificabila, distantele minime fata de limitele de proprietate vor fi astfel:

- 6.3 m fata de limita de proprietate din NV
- 6,0 m fata de limita de proprietate din SV
- 10.0 m fata de limita de proprietate din NE
- 2,00 m fata de limita de proprietate din SE

Cota 0, 00 a locuintei va fi 197.00.

Terenul va fi imprejmuit in felul urmator:

Spre SV imprejmuirea va fi in plan retras fata de limita de proprietate, pentru ca sa se creeze un spatiu pentru manevra de intoarcere a autoturismelor, inainte de a fi parcate pe locurile prevazute in incinta. Imprejmuirea aceasta va fi cu soclu si stalpi de beton placati cu piatra si grilaj metalic sau scanduri din HDF, inaltimea imprejmuirii va fi de 1,6...2,0m, si astfel alcatuita incat sa impiedice vizibilitatea in interiorul incintei. Fatada principala a locuintei ( fatada cu accesul) va face parte din imprejmuirea incintei pe latura de SV.

Spre NV se va inlocui imprejmuirea din plasa pe stalpi din lemn cu una opaca cu inaltime de 1,6...2,0m inaltime ( din elemente prefabricate de beton sau din zidarie de boltari.

Pe celelalte laturi se va mentine imprejmuirea existenta.

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este una unifamiliala si se preconizeaza ca va adaposti permanent un numar de maxim 6 persoane.

**Ac maxima = 254 mp; Ad = 508 mp; H maxim = 10m**

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

Elementele de volumetrie ale locuintei se caracterizeaza prin simplitate. Invelitoarea peste etaj se recomanda a fi in 2 ape, cu panta de 30 grade ca a restului locuintelor din zona. Se admite si rezolvarea sub forma de terasa necirculabila, avand in vedere ca pensiunea din apropiere are o acoperire in sistem terasa.

Distantele limita ce trebuie pastrate intre constructiile propuse si limitele proprietatii sunt :

- 6.0 m fata de limita de proprietate din SV
- 6.3 m fata de limita de proprietate din NV
- 10,0m / 13,0m fata de limita de proprietate din NE
- 2,0 m fata de limita de proprietate din SE

Distantele dintre posibila locuinta si cladirile existente in zona sunt :

- 3.10 m fata de locuinta lui Bulgar Virgil
- peste 10m fata de anexa lui Bulgar Virgil
- peste 15m fata de pensiunea din SV
- peste 15m fata de locuinta din V

Accesul rutier si pietonal se va face din str. Sadoveanu la limita de NE a lotului CF 76082. . Accesul rutier va fi de 4 m latime cu raze de racordare la str. Sadoveanu de 5 m . Accesul pietonal se va face pe aceeasi alee. Accesul propus va fi o aleea privata, dar nu va fi blocata sau delimitata prin porti sau bariera.

In plansa de reglementari urbanistice este dat profilul stradal existent la str. M Sadoveanu, care este pentru moment satisfacator din punct de vedere al nivelului de trafic.

Deseurile vor fi colectate separat pe categorii in gospodarie, iar in functie de programul de colectare in sistem separativ aplicat de firma de salubritate cu care proprietarul va face contract, acesta va scoate recipientele de colectare pe categorii la limita domeniului public al str. M. Sadoveanu in vederea ridicarii.

Din punct de vedere al accesului masinii de interventie la parcela, aleea de acces propusa strabate CF76082 si CF 77779, pornind din str. M. Sadoveanu. Ea nu va fi obturata cu porti sau bariere, desi se desfasoara pe proprietati private, dreptul de servitute pentru acces fiind prevazut in extrasul de carte funciara. Aleea va avea o latime de 4m si o lungime de 33m ( sub 50m) distanta admisa pentru manevrarea autovehiculelor cu spatele, astfel ca nu este necesara prevederea unei platforme de intoarcere mai mare de 10x10m.

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

Locuinta propusa se va incadra in volumetria locuintelor din zona. Ea se va armoniza cu cladirile existente prin materiale de finisaj si culori.

#### 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu e cazul

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

Circulatia carosabila este bine asigurata de profilul stradal existent la str. M. Sadoveanu. Aportul de trafic adus de noua investitie va fi de circa 0,2 autoturisme pe ora, ceea ce e neglijabil in raport cu nivelul generat de intreaga zona de locuit. .

#### 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de adaptare la relieful zonei

Cadrul natural este prezent in municipiul Deva, la tot pasul, dealurile ce inconjoara localitatea fiind vizibile in cele mai multe dintre amplasamente. Acest amplasament, ofera perspective multiple, atat asupra orasului in ansamblul sau, cat si asupra Cetatii.

#### 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta – nu e cazul

#### 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului ( dupa caz) – nu e cazul

#### 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In incinta se propune amenajarea a unei suprafete de minim 146 mp ( reprezentand un procent de 20%) cu zone verzi alcatuite din suprafete plantate cu gazon, mici arbusti decorativi si flori.

#### 4.12. Profiluri transversale caracteristice

Terenul studiat are o panta generala de circa 5,5%, ceea ce presupune mici lucrari de taluzare, fara a fi necesare ziduri de sprijin, prin urmare nu este necesara studierea unor profile caracteristice.

#### 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Sistematizarea verticala a incintei nu presupune realizarea de ziduri de sprijin ci doar taluzuri inerbate vor prelua diferentele de nivel si vor asigura o platforma orizontala in jurul cladiri propuse.

Daca se va opta pentru reducerea pantei naturale a terenului ( care este de

5%), prin realizarea de umpluturi, vor fi necesare ziduri de sprijin. Autorizarea zidurilor de sprijin se va face in acord cu prevederile Codului Civil. Astfel pentru ziduri de sprijin care constituie si imprejmuire spre vecin, acestea vor fi executate cu axul pe limita de proprietate si cu acordul notarial al vecinului. Daca zidurile de sprijin propuse vor fi amplasate in interiorul proprietatii, la mai multe de 60 cm de limita nu mai este necesar acordul vecinului.

#### 4.14. Regimul de construire ( alinierea si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Cladirea propusa va avea un regim de inaltime P+1 care se incadreaza in cel permis in zona P+2., iar POT, conform propunerilor preliminare se apropie de 17%, fara a fi cazul sa depaseasca procentul maxim admis in zona de 35%.

#### 4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Cladirea nou propusa va fi racordata dupa primirea certificatului de urbanism pentru constructie la retelele de alimentare cu energie electrica din zona.

La str. M. Sadoveanu exista toate utilitatile urbane, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu gaze naturale. Obiectivul nou propus se va putea racorda la aceste utilitati fara a fi necesare extinderi de retele. Bransamentele propuse vor strabate cele doua loturi care asigura si accesul la lotul studiat.

Apele pluviale de pe acoperis vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi si burlane si apoi conduse intr-un bazin tampon, de retentie, in vederea constituirii unei rezerve de apa pentru udarea zonelor verzi pe timp secetos. Preaplinul acestui bazin va fi racordat la reseaua de canalizare unitara din zona.

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

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUIREA	728	mp	100.00	%	728	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii - maxim</i>					254	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>					328	mp	45.00	%
	<i>- spatii verzi - minim</i>					146	mp	20.00	%
IS	INSTITUTII SI SERVICII	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
ID	INDUSTRIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN		728	mp	100.00	%	728	mp	100.00	%
P.O.T.		0			%			35.00	%
C.U.T.		0						0.70	

## 5. Concluzii

### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unei locuinte pe terenul de 728 mp este in concordanta cu propunerile de dezvoltare ale zonei, preluate din planurile urbanistice mentionate in

certificatul de urbanism.

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

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de solicitare a certificatului de urbanism pentru construire si trecere la realizarea documentatiei de autorizare a executiei lucrarilor si la implementarea investitiei propuse.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Inserarea unei locuinte pe amplasamentul studiat este o solutie fireasca in ce priveste dezvoltarea urbana in zona.

Data:  
Noiembrie 2023

Întocmit:  
Arh. Anca Vulcan

