

## **P.U.D.**

Generat de investitia  
**LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**  
str. Coziei nr. 61A, CF 77798 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. Introducere

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investitie:

**LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**

Amplasament:

str. Coziei nr. 61A, CF 77798 Deva, jud Hunedoara

Beneficiari:

**IORGA SEBASTIAN si IORGA LARISA-LIDIA**

Adresa: Deva, aleea Teilor nr. 6, bl. 46, sc. 1, et. 2, ap. 11 jud Hunedoara

Proiectant specialitate- urbanism:

**HABITAT PLUS S.R.L.**

Adresa: Deva, Aleea Panselutelor, bl. 30/27, jud. Hunedoara

##### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul proiectului îl constituie studierea modului de amplasare pe terenul disponibil a unei locuinte unifamiliale. De asemenea vor fi studiate si modalitatile de realizare a celorlalte lucrari de constructii aferente acestei investitii cum sunt imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor necesare. Scopul studiului este acela de a asigura beneficiarului condiții de locuire în bune conditii, precum și acela de a îmbunătăți aspectul urbanistic al zonei.

#### 2. Incadrarea in zona

##### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism eliberat de primaria Deva nr. 141 din 06.05.2025, referitor la aceasta investitie, terenul de amplasament se afla in intravilanul municipiului, folosinta actuala a terenului este notata la cartea funciara „livada - intravilan”. Parcela in studiu , CF 77798 Deva, cu suprafata 1355mp provine din dezmembrarea in 2 parti a unei parcele mai mari, cu notarea la cartea funciara a unei servituti de trecere pe partea vestica a lotului CF 77797 pe o fasie de 5m latime pentru asigurarea accesului la lotul CF 77798 aflat la sud de cel studiat.

Din punct de vedere economic, reglementarile administratiei publice locale

cu privire la obligatiile fiscale, conform HCL 157/2010 imobilul este situat in subzona C.

Destinatia aprobata conform PUG aprobat: imobilul 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.

Conform acestui certificat construirea locuintei se poate face numai dupa aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

Cerintele impuse prin certificatul de urbanism sunt urmatoarele:

- se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor
- amplasarea fata de aliniament se va face doar cu respectarea coerentei si caracterul frontului stradal in acea zona
- amplasarea pe teren va tine seama de respectarea codului civil si a cerintelor ce tin de interventia in caz de incendiu, precum si de cerintele rezultate din normele de igiena.
- Se va asigura accesul masinilor de gunoi si autospecialei de stingere.
- POT maxim 35%
- Minim 1 loc parcare in incinta
- Spatii verzi in suprafata minima de 2mp/locuitor
- Sunt permise imprejmuiri opace, imprejmuiri transparente cu elemente decorative si imprejmuiri cu gard viu

In apropierea zonei studiate au mai fost elaborate planuri urbanistice zonale pentru stabilirea unor reglementari sau pentru introducerea in intravilan a unor terenuri, ocazie cu care s-a aprobat un profil stradal pentru str. Coziei.

## 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. Situatiile existente

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat are acces din str. Coziei prin intermediul parcelei CF 77797, pe o alee de 5 m latime situate pe latura de SV.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de **1355 mp.**

Amplasamentul se invecineaza

- La NV – CF 77797 in proprietatea unor persoane fizice
- La N – CF 78874 teren in proprietatea unor persoane fizice
- La E – CF 79026 teren in proprietatea unor persoane fizice
- La SE – CF 74477 teren in proprietatea unor persoane fizice
- La SV – CF 78576 teren in proprietatea unor persoane fizice

### 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul de amplasament este delimitat partial printr-o imprejmuire din sarma pe stalpi de beton si este liber de constructii.

Alte constructii aflate in apropierea amplasamentului sunt:

- La NV pe CF 77797 – o locuinta D(p)+P situata la peste 30 m de l limita de proprietate spre terenul studiat
- La N - CF 78874 – e inca liber de constructii
- La E – CF 79026 – e inca liber de constructii
- La SE – CF 74477 – e inca liber de constructii
- La SV – CF 78576 – e inca liber de constructii

#### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

In zona strazii Coziei s-au construit in general locuinte individuale, cu regim redus de inaltime si cu demisoluri sau subsoluri pariale generate de faptul ca terenul este in panta de peste 10%. In general cladirile au acoperisuri in pante de 30-40 grade, din tigla.

Principala disfunctionalitate in zona este faptul ca str. Coziei nu este modernizata, desi exista terenul disponibil pentru amenajarea de trotuare, spatii de parcare publice, zone verzi de aliniament.

- spre SV cea mai apropiata locuinta este la circa 60 m si are regim de inaltime P+M , realizata din materiale durabile, aflata in stare buna si locuita. Imprejmuirea la strada a acestei proprietati este cu stalpi si soclu de beton placat cu piatra si grilaj decorativ pana la o inaltime de 1,8m.

- la NV, locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D(p)+P, realizata din materiale durabile, aflata in stare foarte buna si locuita. Imprejmuirea la strada a acestei proprietati este din panouri prefabricate de beton amprentat, imprejmuirea avand o inaltime de 2,0 inaltime.

- la NE, dincolo de terenul neconstruit inca, se afla o locuinta individuala cu regim de inaltime P+M , realizata din materiale durabile, aflata in stare buna si locuita. Imprejmuirea la strada a acestei proprietati este din gard de lemn de circa 1,8m inaltime.

#### **3.5. Destinatia cladirilor**

Toate cladirile din preajma amplasamentului studiat sunt locuinte individuale sau anexe gospodaresti ale acestora. Locuintele au regim de inaltime P+M sau P+1, cu demisoluri pariale, cu acoperisuri in 2 sau mai multe ape, din tigla ceramica, cu pante adecvate acestui tip de material.

#### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul studiat – in suprafata de 1355 mp - se afla in proprietatea sotilor Iorga Sebastian si Iorga Larisa-Lidia.

Vecinii terenului studiat sunt:

- CF 77797 - in proprietatea unor persoane fizice – asupra caruia e instituit dreptul de servitute de trecere pe o fasie de 5 m latime, din str. Coziei la terenul CF 77798
- CF 78874; CF 79026; CF 74477; CF 78576 - in proprietatea unor persoane fizice

#### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

In urma sondajului efectuat pe teren s-a constatat urmatoarea stratificatie:

- de la CTN la – 0,50 – sol vegetal argilor, cafeniu, vartos

- de la -0,50...la -2,00 – tuf stratificat, albicios, tare  
Fundarea constructiei se va executa la o adancime minima de 1 m fata de terenul natural pe stratul de tuf stratificat , albicios, tare.  
Presiunea conventionala care se va lua in calculul fundatiilor este  
 $p_{conv} = 260\text{kPa}$

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

Desi nu exista accidente de teren, atat alea de servitute cat si terenul studiat sunt in panta destul de accentuata, cu cote de nivel ce variaza intre:

- 321,00 si 317,25 – pentru alea de servitute, cu o lungime de 48,6m, corespunzator unei pante de 7.7%  
- 317,25 si 310.75 , deci cu o diferenta de nivel de 6,5m la o lungime de 52m , ceea ce duce la o panta medie de 12.5%.

### 3.9. Adancimea apei subterane

In zona, din punct de vedere hidrogeologic, apa subterana apare la 10,90 – 11,4m in zona de versant si la 2,50...3,0m in zona de lunca.

In cadrul sondajului de pe teren, pana la -2,00 nu a fost interceptata apa subterana.

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

Zona se incadreaza in zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013  $a_g = 0,1g$  și  $T_c = 0,7\text{sec}$ .

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

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie. In apropierea terenului studiat exista locuinte realizate in ultimii 10 ani. Ele sunt cladiri cu regim de inaltime maxim D+P+1, structura durabila cu pereti din zidarie confinata si plansee din beton armat, iar starea acestor cladiri este buna.

### 3.12. Echiparea edilitara existenta

Locuintele existente in zona au asigurata alimentarea cu energie electrica dintr-o retea de joasa tensiune, aeriana existenta la str. Coziei.

Pe str Coziei exista o retea de canalizare din PVC 250mm diametru si o retea de alimentare cu apa din PEID cu 110mm diametru.

In zona exista o retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune 20kV, fata de care zona de protectie este un culoar de 8 m latime, axat pe traseul retelei, conform avizului 07098245 eliberat de E-distributie Banat – zona Deva. Acesta nu traverseaza terenul studiat ci este la distanta de limita de proprietate a lotului in discutie.

De asemenea in zona exista o retea de joasa tensiune care alimenteaza iluminatul stradal.

## 4. Reglementari

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se doreste amplasarea unei locuinte unifamiliale independente

numai pe parter si amenajarea incintei in dreptul locuintei cu realizarea de umpluturi pentru obtinerea unei platforme cu o panta mai redusa (4%) in partea de nord a terenului si racordarea acestei platforme la terenul natural din sudul amplasamentului prin intermediul unor taluzuri inierbate.

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

Locuinta propusa va fi o cladire pe parter **P**, acoperita cu o invelitoare in 4 ape cu panta de 22°. Locuinta va avea forma dreptunghiulara si se poate incadra intr-un dreptunghi cu dimensiunile de 15,0x17,10m. Din punct de vedere urbanistic, avand in vedere panta accentuata a terenului se recomanda dispunerea constructiei cu latura lunga de-a lungul curbelor de nivel pentru reducerea la maxim a lucrarilor de sistematizare.

Zona edificabila propusa este la:

- 7 m de latura de SV a amplasamentului
- 2 m de latura de NE – ceea ce permite ferestre de vedere si pe aceasta directie
- 5 m fata de cea de NV, care va asigura spatiul necesar unor lucrari de sistematizare verticala prin taluzare inierbata, eventual consolidata cu elemente prefabricate de beton, tip grila, pentru pante mai mari de 1:3 ale terenului, astfel incat platforma pe care va fi amplasata locuinta sa se poata racorda la terenul natural invecinat.
- 32 m fata de cea de SE ( restul ramas)

In partea vest a incintei se va amenaja o platforma carosabila din pavele autoblocante pe care se vor putea parca minim 2 autoturisme.

Locuinta va indrepta cele mai importante spatii de locuit si terasa acoperita catre SE, directie care ofera o perspectiva descendenta atat asupra proprietatii cat si asupra orasului.

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este unifamiliala, putand adaposti in conditii adecvate intre 4 si 6 locatari.

Suprafata construită: **157 m<sup>2</sup>**

Suprafata construită desfasurata: **157 m<sup>2</sup>**

#### 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)

Cladirea propusa cu regim de inaltime parter, nu va fi vizibila din str. Coziei, avand in vedere panta descendenta destul de accentuata a terenului. Astfel ca ea nu contribuie la conturarea urbanistica a arterei publice mentionate. Cu toate acestea, cladirea ar fi vizibila de la mare distanta, de pe alte pante adiacente ale orasului, astfel ca se recomanda folosirea unei palete coloristice in tonuri ale pamantului atat pentru pereti cat si pentru invelitoare.

Prin amplasarea cladirii in zona edificabila propusa, distanta dintre aceasta si orice alta cladire invecinata va fi de peste 15 m, ceea ce inseamna ca se va constitui intr-un compartiment de incendiu separat, indiferent de gradul de rezistenta la foc

preconizat.

Deseurile vor fi colectate in gospodarie in sistem separativ, in saci la culorile specifice. Masinile care asigura colectarea selectiva a deseurilor nu vor intra pe drumul de servitute, urmand ca proprietarii privati sa scoata pubelele la limita carosabilului str. Coziei la intervalele stabilite cu furnizorul de servicii de salubritate.

Autoutilitara pentru stingerea incendiilor va putea avea acces la 1 latura a locuintei venind pe aleea de servitute, cu latimea de 5m care nu va fi blocata prin poarta la intersectia cu str. Coziei.

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

Locuinta propusa se va armoniza cu cele existente prin proportii, dimensiuni, materiale de finisaj, 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 va trebui organizata corespunzator, in timp, pe masura ce vor exista fonduri la UAT Deva, prin modernizarea str Coziei conform profilului transversal aprobat anterior, si preluat si in prezenta documentatie.

#### 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 fiind situat pe una din pantele ce delimiteaza localitatea, ofera perspective multiple, atat asupra orasului in ansamblul sau, cat si asupra Cetatii. De asemenea, orientarea versantului spre SE este foarte favorabila pentru orientarea camerelor principale catre puncte cardinale adecvate. Se propune orientarea principalelor spatii de locuit spre SE-SV, cu perspectiva asupra orasului si a propriei gradini. Avand in vedere ca in trecut pe acesti versanti erau livezi, se recomanda plantarea de pomi fructiferi pe unele portiuni pe care proprietarii doresc sa amenajeze zone verzi de incinta.

#### 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 948 mp ( peste 60%) cu zone verzi alcatuite din suprafete plantate cu gazon, mici arbusti decorativi , flori si pomi fructiferi.

#### 4.12. Profiluri transversale caracteristice

Avand in vedere panta terenului s-au studiat profiluri caracteristice. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de **9m** masurata de la cota 0,00, iar inaltimea la streasina va fi de maxim **4m**.

#### 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul studiat este in panta de 12.5%. De asemenea, in lungul aleii de servitute panta va fi de 7,74%. Cum in incinta se propune crearea unei platforme pe care sa se desfasoare atat locuinta pe parter, cat si locurile de parcare, lucrarile de sistematizare vor consta in deplasari de teren sapat in zonele unde se propun umpluturi si racordarea platformei propuse la terenul natural prin taluzuri inierbate cu pante de 1:3 sau, daca e cazul, pante mai mari consolidate cu elemente prefabricate din beton tip grila.

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

Cladirea propusa se va retrage minim 5 m de la limita de proprietate din NV si la minim 2 m de limita din NE. Procentul de ocupare maxim admis este 35%, iar cel propus va fi de 11.59%, mult sub valoarea admisa in zona prin regulamentul local aferent PUG. Coeficientul CUT va fi 0,12 avand in vedere ca locuinta are doar parter.

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

Cladirea nou propusa va fi racordata la utilitati, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, si va fi racordata la reseaua de canalizare retele existente la str. Coziei. Pentru racordarea la canalizarea menajera va fi necesar un camin cu pompare.

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

BILANT TERITORIAL										
		EXISTENT				PROPOS				
		suprafata		procent		suprafata		procent		
L	LOCUIREA	<b>1355</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>	<b>%</b>	<b>1355</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>	<b>%</b>	
	<i>din care - constructii</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>	<i>157</i>	<i>mp</i>	<i>11.59</i>	<i>%</i>	
	<i>- alei si platforme</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>	<i>250</i>	<i>mp</i>	<i>18.45</i>	<i>%</i>	
	<i>- spatii verzi</i>	<i>1355</i>	<i>mp</i>	<i>100.00</i>	<i>%</i>	<i>948</i>	<i>mp</i>	<i>69.96</i>	<i>%</i>	
SUPRAFATA TEREN		<b>1355</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>	<b>%</b>	<b>1355</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>	<b>%</b>	
P.O.T. maxim admis prin CU					<b>35</b>	<b>%</b>	<b>&gt;</b>		<b>11.59</b>	<b>%</b>
C.U.T. maxim admis prin PUG					<b>0.7</b>		<b>&gt;</b>		<b>0.12</b>	

## 5. Concluzii

### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Amplasarea unei locuinte pe terenul studiat este binevenita, pentru ca se utilizeaza eficient terenurile destinate constructiilor de locuinte individuale.

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

Masurile ce urmeaza dupa avizarea P.U.D. sunt cele de 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:  
Mai 2025

Întocmit:  
Arh. Anca Vulcan