



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.

str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

Buble Benjamin

Buble Ana



FISA PROIECTULUI

Beneficiar: Buble Benjamin
Buble Ana

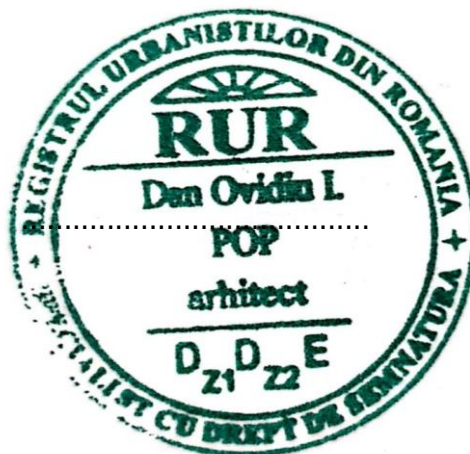
Proiectantul lucrarilor:
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: P.U.D.- Locuinta unifamiliala si imprejmuire

Amplasament: Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

LISTA DE SEMNATURI:

Arh specialist cu drept de semnatura Dan Ovidiu POP



BORDEROU

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fişa proiectului
- Borderou
- Copie CI beneficiar
- Certificat de urbanism
- Extras CF, Extras de plan cadastral, Proces verbal OCPI
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Dovada plata taxa RUR
- Memoriu justificativ

B) Piese desenate:

U00	Plan de incadrare in zona	-
U01	Plan de situatie existent	1:200
U01'	Informarea si consultarea populatiei	1:200
U02	Reglementari urbanistice	1:200
U03	Reglementari edilitare	1:200
U04	Obiective de utilitate publica	1:200
U05	Posibilitate de mobilare urbanistica	1:200
U06	Ilustrare urbanistica-posibilitate insertie	-



MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: P.U.D.- Locuinta unifamiliala si imprejmuire

Amplasamentul obiectivului si adresa: Zona strazii Granitului, Deva, judetul Hunedoara

Proiectantul lucrarilor: S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor: Buble Benjamin
Buble Ana

Perioada de executie propusa: 2024-2025

Suprafata terenului studiat:
S_{totala teren} =2878.00 mp (conform CF anexat)



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime subsol+ parter+ mansarda și împrejmuirea terenului, în localitatea Deva, județul Hunedoara.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității:

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarului. Suprafața totală a terenului studiat este de 2878.00 m², conform inițial CF 80686, nr. Cad. 80686 (CF/CAD 81752- 2168.00mp, CF/CAD 81753- 710.00mp). Dimensiunile parcelei sunt de 169.63m pe direcția est—vest și de 17.01m pe direcția nord-sud est, cu acces de pe ambele laturi scurte ale parcelei, din drumul public identificat cu CF 75927, CF 76927.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zonă, terenul este învecinat de proprietăți private.

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Deva, în partea sud- vestică a acesteia.

În baza **Certificatului de urbanism nr. 73 din 23.02.2024**, amplasamentul studiat este încadrat în **UTR17 ; LMup17 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban.**

POT max=35%

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la calea de comunicații:

Accesul se face din drumurile publice, de pe laturile scurte ale parcelei- nord-est (CF 76927) și sud-vest (CF 75927). Drumurile de acces au în prezent o lățime de 4.00m.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 2878.00mp; *inițial CF: 80686; CAD: 80686;*

Rezultat în urma dezmembrării:

CF/CAD 81752- 2168.00mp, CF/CAD 81753-710.00mp-parcela cu interdicție de construire-perimetru exploatare Cariera de andezit Pietroasa.

Amplasamentul studiat este în prezent liber de construcții.

Suprafetele de teren construite și suprafetele de teren libere:

S_{total teren}=2878.00 mp

S_{construită existentă} =0.00 mp

S_{desfasurată existentă} =0.00 mp

POT_{existent}=0.00%

CUT_{existent}=0.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Construcții existente	0.00	0.00
2	Spații verzi/teren viran	2878.00	100.00
3	TOTAL	2878.00	100.00

**Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:**

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica, de parcelarul regulat specific zonelor urbane si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban, retrase din aliniament.

Destinatia zonei:

Zona de locuire permanenta existenta sau propusa.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de S total teren= 2878.00mp;
-terenul este situat in intravilanul municipiului Deva, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice.

Analiza geotehnica:

Se va executa un studiu geotehnic prin care se va stabili natura terenului si conditiile de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-exista umpluturi

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- la N-V –proprietate privata
- la S-E – proprietate privata
- la S-V – drum de acces public
- la N-E – drum de acces public

Vecinatatile parcelei studiate sunt libere de constructii.

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, retea de apa si canalizare.

IV. REGLEMENTARI**Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale si imprejmuirea terenului. Locuinta va avea un regim de inaltime S+P+M, cu respectarea reglementarilor de urbanism in vigoare. Obiectivul propus se incadreaza in functiunile admise in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si de reglementarile valabile in zona. Imobilul propus se va amplasa in sistem de construire deschis, si se va retrage de la limita sud-estica a parcelei cu min. 3.00m, cu min. 2.00m (conf. Cod civil) fata de limitela laterala nord-vestica, cu min. 10.00m fata de aliniament, si cu min. 6.00m fata de limita posterioara a parcelei.

Tinand cont declivitatea terenului, cladirea se va adapta acesteia si va avea un regim de inaltime de S+P+M.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S totala teren = 2878.00mp

Suprafata construita: 141.36 mp



Suprafa construita calcul POT: 141.36 mp
Suprafata desfasurata calcul CUT: 396.13 mp
Regim de inaltime propus= S+P+M
Hmax =8.50m (fata de cota ± 0.00)

Indici raportati la suprafata totala teren (CF/CAD initial 80686)

POT propus =4.91%

CUT propus =0.14

Indici raportati la suprafata teren CF/CAD 81752- 2168.00mp

POT propus =6.52%

CUT propus =0.18

Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in regim deschis respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime va fi de S+P+M. Inaltimea cornisei nu va depasi 4.50m (fata de cota ± 0.00), iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 8.50 m (fata de cota ± 0.00).

Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curte. Accesul se face de pe latura nord-estica a parcelei, din drumul public identificat CAD 76927. Accesul auto propus va avea o latime minima de 3.00m.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime, configuratia terenului si cu functiunile adapostite, specificul de construire specific zonei. .

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si se incadreaza in contextul existent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

-nu este cazul

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Se propune realizarea accesului auto si pietonal de pe latura nord-estica a parcelei. Avand in vedere latimea actuala a drumurilor de acces, atat de la nord-est cat si de la sud-vest, se propune ca in cazul fiecăruia dintre acestea, rezervarea unei suprafete de teren pentru realizarea unui profil de drum de 10m (cate o banda auto pe sens si trotuar pe ambele laturi)-profil raportat la axul drumurilor existente.

Se doreste amenajarea a 2 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta: un loc de parcare in garaj si unul la sol.

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

Avand in vedere declivitatea terenului, cladirea propusa va avea un nivel subteran-subsol, pentru adaptarea la teren.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

**Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc pe latura nord-vestica a parcelei.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-sunt detaliate in plansa de reglementari urbanistice, sectiune caracteristica

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-sunt detaliate in plansa de reglementari urbanistice, sectiune caracteristica

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea va avea un regim de inaltime de S+P+M, se va amplasa in sistem de construire deschis. Inaltimea cornisei mansardei nu va depasi 4.50m (fata de cota ± 0.00), iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 8.50 m (fata de cota ± 0.00).

Terenul este utilizat in limitele prevazute de reglementarile in vigoare.

Indici raportati la suprafata totala teren (CF/CAD initial 80686)

P.O.T. propus = $141.36/2878.00 \times 100 = 4.91\%$

C.U.T. propus = $396.13/2878.00 = 0.14$

Indici raportati la suprafata teren CF/CAD 81752- 2168.00mp

P.O.T. propus = $141.36/2178.00 \times 100 = 6.52\%$

C.U.T. propus = $396.13/2178.00 = 0.18$

Solutia constructiva

Cladirea propusa va avea structura din zidarie portanta cu fundatii continue, cu plansee din beton, inchideri exterioare din zidarie de caramida. Peretii de compartimentare vor fi din panouri de gips carton pe structura metalica si zidarie de caramida.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m. Imprejmuirile vor respecta prevederile certificatului de urbanism, vor avea inaltimea maxima de 2.2m.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta
- Canalizarea., se va amplasa un bazin vidanjabil etaj dimensionat conform.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea pompe de caldura
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

	Functione	mp	%
1	Constructii existente	0.00	0.00
2	Spatii verzi/teren viran	2878.00	100.00
3	TOTAL	2878.00	100.00

BILANT TERITORIAL PROPOS

	Raportat la suprafata totala CF initial :80686 -2768.00mp			Raportat la suprafata CF:81752 -2168.00mp	
	Funciune	mp	%	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	141.36	4.91	141.36	6.52
2	Circulatii pietonale	68.70	2.39	68.70	3.17
3	Circulatii auto,platform parcarj	137.54	4.78	137.54	6.34
4	Spatii verzi	2442.26	84.86	1774.13	81.83
5	Teren rezervat pentru modernizare profil stradal	88.14	3.06	46.27	2.13
	TOTAL	2878.00	100.00	2178.00	100.00
	POT propus=	4.91%		6.52%	
	CUT propus=	0.14		0.18	

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie a zonei.

Intocmit:

specialist cu drept de semnatura: Arh. Dan Ovidiu Pop

