



PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Beneficiari: MUZIȚAȘ MARIUS-CRISTIAN ȘI CHINCI LAURA

Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect nr: 12/ 02.2023

Data: 05/ 2023



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN

Titularii investiției: MUZICAȘ MARIUS- CRISTIAN, cu domiciliul în jud. Hunedoara,
municipiul Deva, bld. 22 Decembrie, nr. 199A, sc. 1, et. 2, ap. 9 și
CHINCI LAURA, cu domiciliul în jud. Hunedoara,
municipiul Deva, str. Cuza Vodă, bl. D2, sc. A, et. 2, ap. 6

Amplasament: Municipiul Deva, str. Mihail Sadoveanu, nr. 22

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4

Data elaborării: Mai 2023



FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: **KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. DEVA**

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. - arh. **KALAUZ MARIA ANGELA**

COLECTIVUL DE ELABORARE:

Proiectant arhitectura - urbanism

arh. **KALAUZ KAROLY**

arh. **KALAUZ MARIA ANGELA**

arh. **TRIFU ANCA – MARIA**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Foaie de semnături

Borderou

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

3. Situația existentă

4. Reglementări

5. Concluzii, măsuri în continuare

6. Anexe :

1. Acte de proprietate

2. Certificat de urbanism

3. Avize și acorduri cerute prin certificatul de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. Pl. U.01. Plan de încadrare în localitate	sc. 1:5.000; 1:20.000
2. Pl. U.02. Analiza situației existente	sc. 1:500
3. Pl. U.03 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
4. Pl. U.04 Reglementări edilitare	sc. 1:500
5. Pl. U.04. Obiective de utilitate publică	sc. 1:500

Întocmit, arh. Kalauz M. A.



MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. DENUMIRE PROIECT: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
- b. NUMĂR PROIECT: 12/ 02.2023
- c. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d. BENEFICIARI: MUZIÇAȘ MARIUS- CRISTIAN, cu domiciliul în jud. Hunedoara, municipiul Deva, bld. 22 Decembrie, nr.199A, sc.1, et.2, ap.9 și CHINCI LAURA, cu domiciliul în jud. Hunedoara, municipiul Deva, str. Cuza Vodă, bl.D2, sc.A, et.2, ap.6
- e. AMPLASAMENT: municipiul Deva, str. Mihail Sadoveanu, nr. 22
- f. DATA ELABORĂRII: 05.2023
- g. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 85 din 16.03.2023
- h. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ, conform HG 766/1997 este D
- i. CLASA DE IMPORTANȚĂ conform Codului de proiectare seismică P100/2006- IV

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin documentația prezentă, întocmită la solicitarea beneficiarilor se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și etaj, a unei anexe – erasă și a unie anexe – magazie unelte de grădinărit, ambele cu regim de înălțime parter. Terenul se va împrejmui pe trei laturi, spre limita stângă fiind deja împrejmuit.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc indici tehnici specifici și condițiile în care pot fi amplasate construcțiile, rețelele edilitare.

Teritoriul aflat în studiu este format din suprafața lotului în studiu de 2181,0 mp, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de cca. 50 m. Reglementările din prezenta documentație de urbanism sunt aplicabile numai pentru suprafața lotului aflat în proprietatea beneficiarilor.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul pe care va fi amplasată locuința se află în intravilanul municipiului Deva, în zona sud-estică a localității, front la strada Mihail Sadoveanu, nr. 22, identificat prin C.F. nr. 71761 Deva, nr. cadastral 71761 și cuprinde o suprafață de 2181,00 mp, proprietate privată a beneficiarilor, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 85 din 16.02.2023, emis de Primăria Municipiului Deva.

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință arabil intravilan, conform extrasului de carte funciară.

2.2. PRESCRIȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform PUG al municipiului Deva și Regulamentului de urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 223/ 1999, cu valabilitatea prelungită prin HCL 438/2015, HCL 111/2016, HCL 490/2018, amplasamentul se află în UTR 15, LMup 15, locuințe cu regim de înălțime P- P+2



nivele.

2.3. CONCLUZII ALE DOCUMENTAȚIILOR P.U.D. ELABORATE

Documentațiile P.U.D. elaborate în zonă pentru terenurile din zona de studiu se referă la locuințe individuale și reglementează înălțimea maximă de D+P+1+(M), P.O.T.–ul de 35%, accesul pietonal și auto pentru fiecare construcție, alinierea locuințelor față de aliniment.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se realizează din punctele de racord ale străzii M. Sadoveanu cu strada Zăvoi și respectiv cu bulevardul 22 Decembrie. Din intersecția cu strada Zăvoi până la lotul în studiu lungimea străzii M. Sadoveanu este de 210,60 m iar lățimea profilului transversal variază între 9,0 m și 11,0 m, lățimea zonei carosabile este în prezent de 6,0 m, la care se adaugă trotuarele și zonele verzi, neamenajate.

b). Indici de ocupare a terenurilor

Conform P.U.G. al municipiului Deva procentul de ocupare al terenului pentru locuințe individuale este de max 35% iar coeficientul de utilizare al terenului nu este impus, însă rezultă din regimul de înălțime de maxim două nivele supraterane.

c). Suprafețele de teren construite și cele libere

Terenul studiat are frontul spre strada M. Sadoveanu pe o lungime de 17,83 m, având formă patrulateră, cu lungimile laturilor în adâncime de 123,73 m spre limita nordică, 122,25 m la limita sudică și 18,10 m spre strada Brândușei.

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private, astfel:

- spre limita stângă, latura sud-estică se află un teren proprietate privată, neconstruit;
- spre limita dreaptă, latura nord-vestică se află un teren construit, cu o locuință și o anexă cu regim de înălțime P, id 66562;
- spre limita posterioară, latura sud-vestică se află strada Brândușei;
- spre latura nord-estică se află strada Mihail Sadoveanu, din care se realizează accesul.

d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, având funcțiune exclusiv rezidențială. Locuințele sunt individuale cu regim de înălțime P-P+2.

Fondul construit existent în zonă este format în majoritate din locuințe individuale construite în ultimele două decenii. Din punct de vedere arhitectural, locuințele realizate în zonă prezintă caracteristici comune la nivel volumetric – volume compacte, majoritatea având șarpantă și lucarne, la nivelul culorilor folosite – culori pastelate în contrast cu culori închise – brun, negru, gri închis; la nivelul împrejmuirilor stradale – cu transparență, soclu și panouri confecție metalică.

e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparțin persoanelor private fizice sau juridice.

Proprietarii terenului pe care se solicită realizarea unei locuințe familiale, a unei anexe - foisor, și a unei anexe magazie de unelte agricole, împrejmuirea și amenajarea terenului sunt persoane private, conform Extrasului C.F. nr. 71761 Deva, nr. cad. 71761, privind terenul în suprafață de 2181,00 mp, anexat prezentei documentații. Amplasamentul se află pe teritoriul administrativ al municipiului Deva, având categoria de folosință arabil, intravilan, în prezent liber de construcții.

f). Caracteristici geotehnice, topografie

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel considerabile, de la cota 197,00 spre strada M. Sadoveanu în punctul cel mai jos, până la cota 207,00, punctul cel mai înalt, panta spre strada din care se realizează accesul fiind mica, sub 2%, iar spre limita



posterioră panta crește la 13,50 %.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt următoarele:

- Presiunea de calcul a vânturilor conform CR 1-1-4-2012– 40daN/mp
- Încărcările date din zăpadă conform CR 1-1-3-2012 – 150daN/mp

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013 $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7sec$.

Clasa de importanta IV - categoria de importanta D.

Terenul în studiu nu se află în zona protejată de mediu; relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

g). Echiparea edilitară

Pe strada M. Sadoveanu, la limita terenului în studiu există în prezent rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

Documentația prezentă s-a întocmit în concordanță cu tema de proiectare solicitată de beneficiari, cu documentațiile de urbanism aprobate și cu prevederile legale în vigoare.

Se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și etaj, o construcție anexă cu funcțiunea depozitare unelte de grădinarit, etc, și o anexă - foișor. Terenul se va amenaja cu alei pietonale, o platformă de parcare acoperită – port car, zone verzi ambientale, împrejmuirea terenului.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției locuinței sunt de 13,73 m front stradal inclusiv portcar și 16,40 m în adâncime. Spre curtea interioară a fost amplasată o terasă acoperită ce va beneficia de panorama asupra grădinii.

Construcția este amplasată la distanța de 19,50 m față de limita de proprietate dinspre stradă, respectând alinierea construcțiilor existente. Zona edificabilă aflată în prim plan față de strada M. Sadoveanu are următoarele retrageri față de limite: 1,00 m față de limita de proprietate din dreapta, respectiv 0,60 m față de limita din stânga și 58,00 m față de limita posterioară; construcția anexă va respecta retragerile față de limite conform tabelului următor:

INDICATORI URBANISTICI/ TEREN REGLEMENTAT	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE	35%	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE	1,05	0,70
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+1E	Atic/ streășină	—	7,00 m
	Coamă	—	10,00 m
DISTANȚELE ZONEI EDIFICABILE FAȚĂ DE LIMITE:	LOCUINȚA ȘI ANEXA		ANEXA
DISTANȚA FAȚĂ DE ALINIAMENT	19,50 m		101,10 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	1,00 m		2,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	0,60 m		1,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	58,00 m		10,00 m

Suprafața construită totală va fi de 759 mp, totalizând locuința, anexa și foișorul, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de 34,80% pentru întregul lot.

Structurarea funcțională a spațiilor propuse este următoarea:



- la nivelul parterului vor fi amplasate livingul, bucătăria, dining, terasă acoperită, baie, birou, spațiu tehnic, portcar;
- la nivelul etajului se vor amplasa trei dormitoare, două băi, două dressinguri, o logie.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de beneficiar.

Terenul se va împrejmui pe cele patru laturi.

Din punct de vedere constructiv, construcția va fi realizată din pereți portanți din cărămidă, stâlpișori și centuri din beton armat. Acoperirea propusă este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

Terenul va fi amenajat în vederea accesului facil auto cu o platformă de parcare spre stradă, iar în continuarea acesteia a fost amplasat portcarul, a cărui acoperire este adiacentă locuinței; se vor amenaja zone verzi, alei pietonale.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de investitor.

Indicii tehnici ai terenului se vor încadra în parametrii aprobați prin documentațiile de urbanism aprobate anterior și nu se propun modificări prin prezenta documentație.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Locuința va beneficia de însorirea necesară pentru spațiile interioare locuibile propuse.

4.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Legătura cu centrul municipiului Deva se face prin strada Mihail Sadoveanu; prezenta documentație nu modifică prospectele stradale aprobate anterior prin documentații de urbanism. Pentru lotul în studiu a fost acordat nr. 22 poștal.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de frontul căii de acces cu 19,50 m.

4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Perimetrul edificabil este segmentat în două zone; construcțiile locuinței și anexei 1 sunt amplasate la distanța de 1,00 m față de limita de proprietate din dreapta, iar distanța minimă față de limita stânga este dată de amplasarea portcarului la 0,60 m, iar față de limita posterioară distanța minimă este de asemenea pentru anexă, la 58,0 m. A doua zonă edificabilă cuprinde anexa – magazie, situată la 101,10 m față de aliniamentul străzii M. Sadoveanu și la 10,0 m față de aliniamentul străzii Brândușei; față limitele laterale distanțele sunt de 2,0 m față de cea din dreapta și de 1,0 m față de cea din stânga.

4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu se face din strada Mihail Sadoveanu, în zona platformei carosabile propuse ca retragere în dreptul proprietății.

4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă, conform planșei U. 03, reglementări urbanistice.

4.7. RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE

Lucrările cuprinzând branșările și racordurile se vor executa după obținerea avizelor de branșare de la serviciile publice Apaprod, ELECTRICA, E-ON GAZ, iar cheltuielile vor fi suportate în întregime de către beneficiara.



4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime propus este în conformitate cu cel existent în zonă respectiv parter și 1 etaj. Înălțimea maximă a construcției locuinței nu va depăși la coamă 10,0 m, iar la streșină 7,0 m.

4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv mixt alcătuit din zidărie portantă din B.C.A. sau cărămidă cu goluri verticale, sămburi, centuri și planșee din beton armat. Închiderile perimetrice și compartimentările interioare se vor executa din zidărie de cărămidă cu goluri verticale. Acoperirea se va face în sistem șarpantă din lemn, cu pante de cca. 30 grade și învelitoare din țiglă ceramică.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

4.10. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
CONSTRUCȚII PROPUSE: LOCUINȚA P+E, ANEXE P	-	-	759.00	34.80
ACCESE AUTO/ LOC PARCARE	-	-	60.75	2.79
GRĂDINA, ZONE VERZI ÎN INCINTĂ	2181.00	100	1257.95	57.68
ALEI PIETONALE ÎN INCINTĂ	-	-	68.80	3.15
TEREN ÎN EXTERIORUL INCINTEI PENTRU ACCES ȘI LOC DE PARCARE DINSPRE STR. M. SADOVEANU, DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ	-	-	34.50	1.58
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.	2181.00	100	2181.00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU

2181.00 MP

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI - PROPUS

MAX. 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI- PROPUS

MAX. 0.7

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE EXISTENT AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. EXISTENT = 35,00 %

C.U.T. EXISTENT = -

4.12. PROCENTUL DE OCUPARE PROPUS AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUS = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUS = 0,70

4.13. PARCAJE



Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința are posibilitatea de a se dota cu un spațiu de parcare acoperit.

4.14. SPATII VERZI

Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 1257,95 mp, respectiv un procent de 57,68%, cuprinzând curtea cu zonele verzi amenajate dinspre stradă și grădină spre limita de proprietate sudică.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate în aliniament se recomandă a fi cu soclu din beton și panouri din lemn sau metal; dacă sunt opace în nici un caz înălțimea nu va depăși 1,80 m. Porțile pentru accesul pietonal sau carosabil se vor deschide spre interiorul incintei.

Împrejmuirile laterale vor fi transparente de preferință, dublate cu gard viu, având înălțimea de 1,80 m.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul studiu urbanistic se propune amplasarea unei locuințe familiale și a anexelor care se integrează în fondul construit existent prin respectarea regimului de înălțime impus, a procentului de ocupare al terenului precum și prin volumetria propusă și finisajele folosite.

Întocmit,
S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
arh. Kalauz Maria Angela

