

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU



## LOCUIŢĂ FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE SPRE FRONTUL STRADAL

Beneficiara: VOICA THEODORA MARIA  
Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.  
Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Proiect nr: 50/ 12.2021  
Data: 02/ 2022



## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE SPRE FRONTUL STRADAL
Titulara investiției:	VOICA THEODORA MARIA cu domiciliul în Deva, Aleea Panseluțelor, bl.30, sc.A, et.1, ap.3, jud. Hunedoara
Amplasament:	Municipiul Deva, str. Brândușei, nr.19
Faza:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Proiectant :	S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. Deva, Piața Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4
Data elaborării:	Februarie 2022



## **FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI**

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

Coordonator proiect: urbanist atestat R.U.R. - arh. KALAUZ KAROLY

**COLECTIVUL DE ELABORARE:**

Proiectant arhitectura - urbanism

arh. KALAUZ KAROLY

arh. KALAUZ MARIA ANGELA

arh. LIVEZAN 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 recunoaştere a documentaţiei
  - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrare în zonă
3. Situaţia existentă
4. Reglementări
5. Concluzii, măsuri în continuare
6. Anexe :
  1. Acte de proprietate
  2. Certificat de urbanism
  3. Avize şi acorduri cerute prin certificatul de urbanism

### B. PIESE DESENATE

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. PI.01. Plan de încadrare în localitate | sc. 1:5.000; 1:20.000 |
| 2. PI.02. Analiza situaţiei existente     | sc. 1:500             |
| 3. PI.03.1 Reglementări urbanistice       | sc. 1:500             |
| 4. PI.03.2. Reglementări edilitare        | sc. 1:500             |
| 5. PI.04. Obiective de utilitate publică  | sc. 1:500             |
| 6. PI.05. Ilustrarea mobilării urbane     | sc.1:250              |

Întocmit, arh. Kalauz M. A.



## MEMORIUL GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. DENUMIRE PROIECT: **LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE SPRE FRONTUL STRADAL**
- b. NUMĂR PROIECT: 50/ 12.2021
- c. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d. BENEFICIARA: VOICA THEODORA MARIA, cu domiciliul în municipiul Deva, Aleea Panseluțelor, bl.30, sc.A, et.1, ap.3
- e. AMPLASAMENT: municipiul Deva, strada Brândușei, nr.19.
- f. DATA ELABORĂRII: 02.2022
- g. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ, conform HG 766/1997 este D
- h. CLASA DE IMPORTANȚĂ conform Codului de proiectare seismică P100/2006- IV
- i. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 499 din 29.10.2021.

#### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial, parter și etaj.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se stabilesc indicii tehnici specifici și condițiile în care poate fi amplasată locuința.

Teritoriul aflat în studiu este format din suprafața lotului în studiu de 1400,0 mp, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de cca. 50 m.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Deva, strada Brândușei, nr.19, identificat prin Extrasul C.F. nr. 78566 Deva, nr. Cadastral 78566, privind terenul în suprafață de 1400,00 mp, proprietate privată a beneficiarei, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 499 din 29.10.2021, emis de Primăria Municipiului Deva.

### 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 sudică a localității, front la strada Brândușei, nr.19

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

#### 2.2. PRESCRIPȚII 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, LMup15, 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 terenuri adiacente se referă la locuințe



individuale și reglementează înălțimea maximă de D+P+1+(M), P.O.T.–ul de 35%, accesele pietonale și auto pentru fiecare construcție.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se fac prin strada Brândușei; din intersecția cu strada Zăvoi până la amplasament, pe strada Brândușei se parcurge o distanță de 68,0 m până la proprietatea beneficiarei.

În prezent strada Brândușei este din pământ bătătorit pe acest segment, până la intersecția cu strada M. Sadoveanu. Profilul transversal al străzii variază între 12,00 m și 15,00 m, diferența fiind lățimea zonelor verzi.

#### 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-trei nivele supraterane.

#### c). Suprafețele de teren construite și cele libere

Terenul studiat are frontul spre strada Brândușei pe o lungime de 22,86 m, având formă paralelipipedică, în adâncime o lungime de 62,86.

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private, spre nord-vest există o locuință D+P+M, pe latura vestică, în plan secund față de calea de acces se află două locuințe în același regim de înălțime D+P+M respectiv D+P+1; pe latura sud-estică terenul este fără construcții, până în prezent.

Vecinătățile terenului sunt:

- pe latura sud-vestică se află strada Brândușei, din care se va realiza accesul la lot;
- pe latura sud-estică, teren proprietar Almășan Ștefan Alexandru, id 69011;
- pe latura nord-vestică, teren și locuință, proprietar Bogdan Radu Crăciun, id 63128;
- pe latura nord-estică se află teren și locuința, proprietar Popescu Paul Hadrian și soția, CF nr. 874N Deva, nr. cad. 1780/2.

#### 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 ultimii zece ani. 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 împrejurimilor stradale – cu transparență, soclu și panouri confecție metalică.

#### e). Regimul juridic al terenurilor

Terenurile din zonă aparțin persoanelor private fizice sau juridice.

Proprietara terenului pe care se solicită realizarea unei locuințe familiale, un foisor, împrejmuirea și amenajarea terenului este doamna Voica Theodora Maria, conform Extrasului C.F. nr. 78566 Deva, nr. cad 78566, privind terenul în suprafață de 1400,00 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 263,72 în punctul cel mai înalt până la cota 259,00, punctul cel mai jos, panta medie fiind de 15,6 %.

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  $T_c = 0,7\text{sec}$ .

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 Brândușei, la limita terenului în studiu există în prezent rețele de apă, canalizare, energie electrică. Rețeaua de distribuție gaze naturale se află pe strada Zăvoi, la distanță de 68,0 m.

#### 4. REGLEMENTĂRI

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

Se propune realizarea unei locuințe în regim de înălțime demisol parțial, parter și etaj, o construcție anexă și piscină. Terenul se va sistematiza având în vedere panta relativ mare, cu alei pietonale, o platformă de parcare, zone verzi ambientale, împrejmuirea terenului spre frontul stradal.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției propuse sunt de 16,20 m front stradal și 16,24 m în adâncime. Spre curtea interioară a fost amplasată o terasă acoperită ce va beneficia de panorama creată de perspectiva descendentă asupra orașului.

Construcția este amplasată la distanța minimă de 7,60 m față de limita de proprietate dinspre stradă, respectând alinierea construcțiilor existente; 0,70 m față de limita de proprietate din dreapta, respectiv 4,0 m față de limita din stânga și 23,80 m față de limita posterioară.

Suprafața construită totală va fi de 225,00 mp, totalizând locuința anexa și piscina, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de 16,07%, însă permisivitatea este de maxim 35% pentru întreaga zonă.

Structurarea funcțională a spațiilor propuse este următoarea:

- la nivelul parterului vor fi amplasate livingul, bucătăria, dining, terasă acoperită, baie de serviciu, un dormitor, dressing, garaj, spațiu tehnic;
- la nivelul etajului se vor amplasa două dormitoare, două băi, două dressinguri, terasă;
- la nivelul demisolului (spre aval demisolul este la nivelul solului, similar unui parter) se vor amplasa, un dormitor, baie, dressing, depozitare, terasă.

Spațiile vor fi astfel conformate încât să corespundă cerințelor de calitate în



conformitate cu legislația în vigoare precum și temei de proiectare solicitate de beneficiară.

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

Terenul se va împrejmui perimetral.

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.

Terenul va fi amenajat în vederea accesului facil la garaj și a unei platforme de întoarcere și parcare în fața garajului, a amplasării foisorului, a zonei 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 Iosif Vulcan și strada Nicolae Tonitza. Pentru lotul în studiu a fost acordat nr. 18 poștal.

#### 4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de frontul căii de acces cu 7,60 m.

#### 4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcția foisorului este amplasată la distanța de minim 2,00 m față de limita de proprietate din dreapta, iar distanța de la limita dreapta până la locuință este de 14,12 m; față de limita din stânga distanța va fi de 1,0 m, iar față de limita posterioară distanța va fi de 2,0 m.

#### 4.5. ACCESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu se face din strada Brândușei, pe o cale de acces cu lungimea de 68,0 m și lățimea de 7,0 m, În planul de reglementări 03 se arată și accesibilizarea până în strada Zăvoi.

#### 4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe aleea propusă, conform planșei 03.1, 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 demisol parțial, parter și mansardă. Înălțimea maximă a construcției locuinței nu va depăși la coamă 10,0 m, iar la streășină 7,00 m față de cota 0,00, astfel încât curtea se va bucura de însorire pe parcursul întregii zile.

#### 4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se preconizează utilizarea unui sistem constructiv mixt alcătuit din zidărie portantă din cărămidă cu goluri verticale, sâmburi, 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 / PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	%	SUPRAFAȚĂ (mp)	%
<b>CONSTRUCȚII PROPUȘE: LOCUINȚA D+P+E</b>	-	-	225.00	16.07
<b>ACCESE AUTO/LOC PARCARE</b>	-	-	190.00	13.57
<b>GRĂDINA, ZONE VERZI ÎN INCINTĂ</b>	1400.00	100	728.80	52.06
<b>ALEI PIETONALE ÎN INCINTĂ</b>	-	-	256.20	18.30
<b>TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRIILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.</b>	1400.00	100	1400.00	100

**SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU**

**1400.00 MP**

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI- PROPUȘ

15.05%, MAX. 35%

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI- PROPUȘ

0.48, MAX. 1

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

P.O.T. EXISTENT = 0,00 %

C.U.T. EXISTENT = 0,00

#### 4.12. PROCENTUL DE OCUPARE PROPUȘ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 1,00



#### 4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința are posibilitatea de a se dota cu garaj.

#### 4.14. SPATII VERZI

Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 728,00 mp 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, sau din gard viu; 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, având înălțimea de 1,80 m.

### 5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul studiu urbanistic se propune amplasarea unei locuințe familiale 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

