



PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Beneficiari: MOGA SORIN-VIOREL și MOGA LUCIA-MARIANA
 Proiectant: KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L.
 Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 Proiect nr: 11/03.2023
 Data: 07/ 2023

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	LOCUIŢĂ FAMILIALĂ ŞI ÎMPREJMUIRE
Titularii investiţiei:	MOGA SORIN-VIOREL şi MOGA LUCIA-MARIANA cu domiciliul în municipiul Deva, Aleea Saturn, bloc 24, sc.D, et.2, ap.44, jud. Hunedoara
Amplasament:	Municipiul Deva, zona străzii Zăvoi, F.N.
Faza:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Proiectant :	S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L. Deva, Piaţa Victoriei, nr.1, bloc 8, et.1, ap.4
Data elaborării:	Iulie 2023



FIŞA CU RESPONSABILITĂŢI

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. PI.U1. Plan de încadrare în localitate | sc. 1:5.000; 1:20.000 |
| 2. PI.U2. Analiza situației existente | sc. 1:500 |
| 3. PI.U3. Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| 4. PI.U4. Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| 5. PI.U5. 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: LOCUINȚA FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
- b. NUMĂR PROIECT: 11/ 03.2023
- c. FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
- d. BENEFICIARI: MOGA SORIN-VIOREL și MOGA LUCIA-MARIANA cu domiciliul în municipiul Deva, Aleea Saturn, bloc 24, sc.D, et.2, ap.44, jud. Hunedoara
- e. AMPLASAMENT: municipiul Deva, zona străzii Zăvoi, F.N. (Ansamblu loturi pentru veterani)
- f. DATA ELABORĂRII: 07.2023
- 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. 53 din 13.02.2023.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prin obiectivul propus se solicită realizarea unei locuințe în regim de înălțime parter și mansardă.

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 462,0 mp, cât și din suprafața aferentă loturilor învecinate, pe o distanță de cca. 50 m. Studiul a fost extins cu suprafața aferentă P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 180/2022, cuprinzând strada Zăvoi și alte două străzi pentru clarificarea accesului la loturile atribuite pentru veterani.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Zăvoi, în plan secund față de aceasta, în cadrul ansamblului de loturi atribuite veteranilor de război.

Lotul ce face obiectul P.U.D. este identificat prin C.F. nr. 71142 Deva, nr. C.F. vechi 1570N, nr. cadastral 4075, nr. top.556/3 și cuprinde o suprafață de 462,00 mp, proprietate privată a beneficiarilor, conform actului de proprietate, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 53 din 13.02.2023, 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 sud-estică a localității, în plan secund față de strada Zăvoi, F.N.

Terenul ce face obiectul documentației este încadrat în categoria de folosință 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 proiectate, cu regim de înălțime



P- P+2 nivele, cu interdicție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism, ca urmare se impune elaborarea unei documentații de urbanism P.U.D.

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. Cea mai recentă documentație de urbanism din zona studiată, aprobată cu H.C.L. 180/2022 stabilește profilele străzilor pe care se va realiza accesul la loturile din zonă. Astfel, în concordanță și cu Regulamentul privind infrastructura în zonele de dezvoltare străzile au profilele transversale de minim 9 m lățime, cu trotuare de câte 1,2 m și carosabilul cu două sensuri, două benzi de câte 3,0 m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a). Căi de comunicație

Accesul la lotul în studiu și legătura cu străzile municipiului Deva se realizează din intersecția cu strada Zăvoi pe alei aflate în domeniul public, pe o lungime ce totalizează 263,20 m. Aleile nu prezintă îmbrăcămînți definitive, fiind betonat un segment pe o lungime de 88,40 m, iar restul aleilor sunt din pământ bătătorit sau pietruit.

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, maxim trei nivele supraterane.

c). Suprafețele de teren construite și cele libere

Terenul studiat are frontul spre strada de 18,55 m, având formă de patrulater cu laturi inegale, cu lungimile laturilor de 26,28 m limita nord-vestică, 17,50 m la limita nord-estică 25,40 m spre sud-est.

Terenurile cu care se învecinează sunt terenuri private, spre sud-est există o locuință P+M, iar vis-a-vis de asemenea o locuință cu regim de înălțime D+P+1; pe celelalte două laturi terenurile sunt fără construcții, până în prezent.

Vecinătățile terenului sunt:

- pe latura sud-vestică se află drumul de acces;
- pe latura nord-vestică se află teren liber de construcții cu nr. cad.556-2;
- la limita nord-estică se află teren liber de construcții, lot 4, nr. cad. 4677;
- pe latura sud-estică se află teren și locuință, cu ID 63262.

d). Caracterul zonei

Caracterul zonei este fixat prin PUG aprobat în 1999, având funcțiune predominant rezidențială, alături de funcțiunile admise instituții și servicii și comerț. 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.

Proprietarii terenului pe care se solicită realizarea unei locuințe familiale și



Împrejmuirea terenului sunt MOGA SORIN-VIOREL și soția MOGA LUCIA-MARIANA cu domiciliul în municipiul Deva, Aleea Saturn, bloc 24, sc.D, et.2, ap.44, jud. Hunedoara conform Extrasului C.F. nr. 71142 Deva, nr. cad. 4075, nr. top. 556/3, privind terenul în suprafață de 462,00 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 nu prezintă diferențe de nivel considerabile, de la cota 247,96 în punctul cel mai înalt până la cota 245,92, punctul cel mai jos, panta medie fiind de 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 $T_c = 0,7sec$.

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 aleea de acces, la limita terenului în studiu există în prezent rețele de apă și energie electrică.

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 și împrejmuirea terenului.

Dimensiunile maxime în plan ale construcției sunt de 12,10 m front stradal și 14,84 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 4,50 m față de limita de proprietate dinspre stradă, respectând alinierea construcțiilor existente; 0,60 m față de limita de proprietate din dreapta, respectiv 3,0 m față de limita din stânga și 3,0 m față de limita posterioară.

Suprafața construită totală va fi de 161,70 mp, ceea ce conduce la un procent de ocupare al terenului de 35,0%, conform P.O.T. pentru întreaga zonă.

Structurarea funcțională a spațiilor propuse este următoarea:

- la nivelul parterului vor fi amplasate livingul, bucătăria, dining, terasă acoperită, baie de serviciu, dormitor, dressing, garaj, spațiu tehnic;
- la nivelul etajului se vor amplasa două dormitoare, o baie, un dressing, 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.

Terenul se va împrejmui pe trei laturi, latura spre limita dreaptă fiind deja împrejmuită.

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 terasă.

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 numerotată provizoriu în prezenta documentație cu nr. 4.

4.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Construcția locuinței propuse a fost amplasată retras față de frontul căii de acces cu 4,50 m.

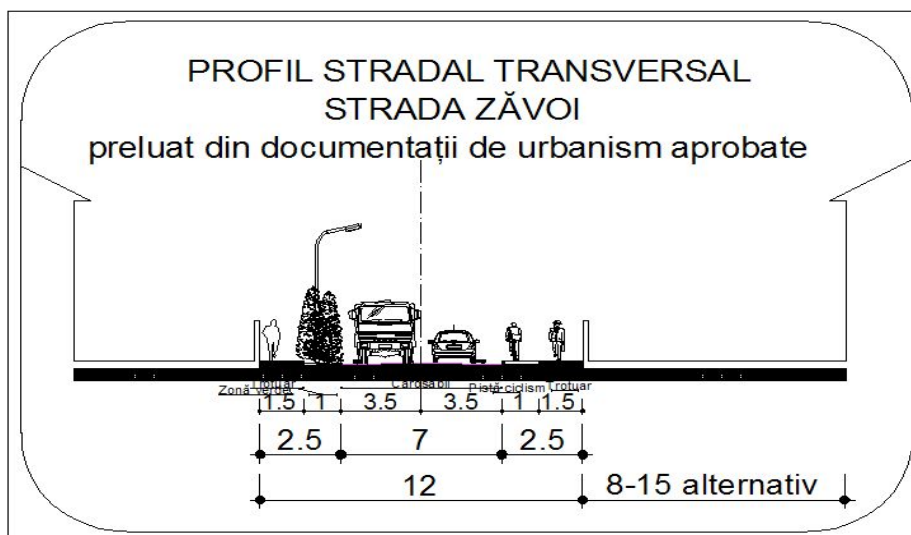
4.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcția locuinței este amplasată la distanța de minim 0,60 m față de limita de proprietate din dreapta, față de limita din stânga distanța va fi de 3,0 m, iar față de limita posterioară distanța va fi de 3,0 m, conform tabelului următor:

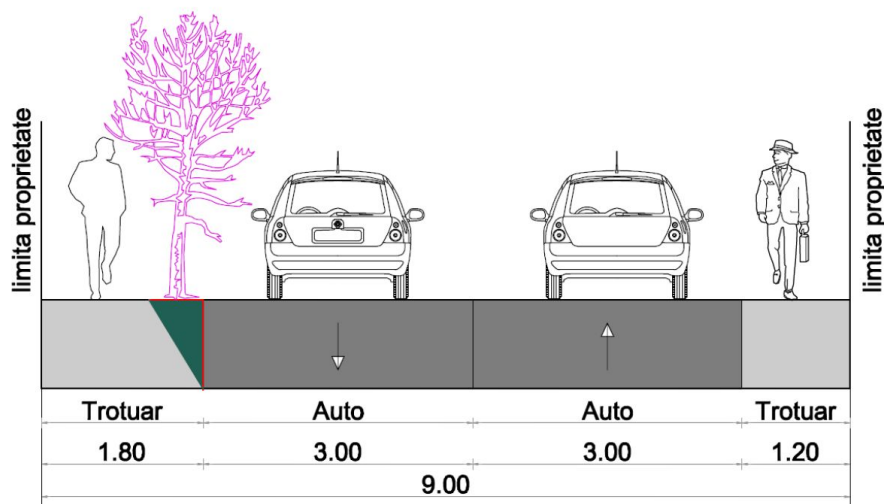
INDICATORI URBANISTICI/ TEREN REGLEMENTAT	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	LOCUIRE	35%	35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	LOCUIRE	-	0,70
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME -(D)+P+1	(Streașină)	—	4,00 m
	ATIC	—	8,00 m
DISTANȚELE ZONEI EDIFICABILE FAȚĂ DE LIMITE:	LOCUINȚA		
DISTANȚA FAȚĂ DE ALINIAMENT	4,50 m		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ	0,60 m		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGA	3,00 m		
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ	3,00 m		

4.5. ACESE CAROSABILE

Accesul la lotul în studiu se face din strada Zăvoi pe o cale de acces cu lungimea de 263,20 m și lățimea de 9,0 m. În planul de reglementări 03 și 04 se arată și accesibilizarea până în strada Zăvoi, în conformitate cu documentația de urbanism aprobată cu H.C.I. nr. 180/2022.



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL TIP 5 – lățime 9,00 m



Profilul transversal propus pentru străzile în ansamblul loturilor pentru veteranii de război.

4.6. ACCESE PIETONALE

Circulația pietonală în interiorul parcelei se va efectua pe trotuarele propuse, în lățime de 1,20 m, conform planșei 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, iar cheltuielile vor fi suportate de către beneficiari sau Autoritatea Publică Locală.

4.8. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime propus este în conformitate cu cel existent în zonă respectiv parter și mansardă. Înălțimea maximă a construcției locuinței nu va depăși la atic 8,0 m, iar cea minimă (streașină) 4,0 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)	%
DESTINAȚIA TERENURILOR				
CONSTRUCȚII PROPUȘE: LOCUINȚA (D)+P+E	-	-	161.70	35.00
ACCESE AUTO/LOC PARCARE	-	-	30.00	6.49
GRĂDINA, ZONE VERZI ÎN INCINTĂ	462.00	100	140.25	30.36
ALEI PIETONALE ÎN INCINTĂ	-	-	77.85	16.85
TEREN ÎN EXTERIORUL INCINTEI DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ	-	-	52.20	11.30
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR PRIN PREZENTUL P.U.D.	462.00	100	462.00	100

SUPRAFAȚĂ TEREN AFLATĂ ÎN STUDIU

462.00 MP

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 PROPUȘ AL TERENULUI - INDICI TEHNICI DE CONTROL

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 35,0 %

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 0,70

4.13. PARCAJE

Conform art. 33/H.G. 525/96 anexa 5 locuința se va dota cu garaj.

4.14. SPATII VERZI

Spațiile verzi prevăzute în studiul prezent sunt în suprafață totală de 140,25 mp cuprinzând curtea cu zonele verzi amenajate dinspre stradă și grădină spre limita de proprietate sudică.

4.15. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile 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.

Împrejmirile 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

