

0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea obiectului de investitie:	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P, FILIGORIE, ANEXA GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE
Amplasament:	Localitatea Pestisu Mare, f.n. CF nr. 71155, jud. Hunedoara
Beneficiar:	VOCHIȚA DOREL MARIAN jud. Hunedoara, sat Pestisu Mare (mun. Hunedoara), nr. 5, bl. 5, sc. A, et.1, ap.3
Proiectant:	ARH'E TIP STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2021

OBIECTUL LUCRĂRII:

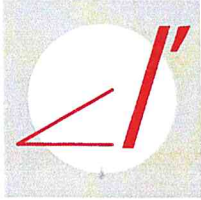
Prezenta documentație tratează proiectul de **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P, FILIGORIE, ANEXA GARAJ AUTO SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE** în baza temei de proiectare și a certificatului de urbanism nr. 303 din 24.10.2019 eliberat de **Primăria Municipiului Hunedoara**, județul Hunedoara.

Lucrarea de refera la realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta, cu regim de inaltime P (parter), filigorie, anexa garaj auto, acces carosabil si pietonal, imprejmuire, loc de parcare si spatiu verde pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. anexat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform certificatului de urbanism nr. 303 din 24.10.2019 eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara, referitor la aceasta investitie, terenul de



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

amplasament se afla in intravilanul localitatii, folosinta actuala a terenului este notata la cartea funciara „arabil”.

Terenul studiat (C.F. nr. 71155) este situat in intravilanul localitatii Pestisu Mare, in partea nordica :

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general aprobat cu H.C.L. 71/1999 si prelungita cu H.C.L. nr. 485/2018: imobilul este situat in U.T.R. 8; utilizarile permise cu conditii: locuinte individuale, cu conditia existentei documentatiilor PUD in zonele hasurate.

Folosinta actuala este de curti constructii intravilan.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

Concomitent cu elaborarea documentatiei P.U.D. s-a realizat studiul geotehnic anexat documentației si documentatia topografica pentru aviz P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul este situat in intravilanul localitatii, in partea nordica, are suprafata de 950.00 mp si categoria de folosinta teren arabil conform extrasului de Carte Funciara:

- C.F. nr. 71155 – teren cu suprafata de 950 mp

Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime P (parter) cu functiunea de locuinta si a unei filigoriei.

Terenul are suprafata de 950.00 mp, are forma rectangulara cu un colt tesit cu dimensiuni maxime de 42.79 m x 20.52 m.

Conditiiile de clima, zona seismica de calcul si particularitatile geotehnice ale terenului sunt prezentate in studiul geotehnic anexat la documentatie.

Accesibilitatea la caile de comunicatie

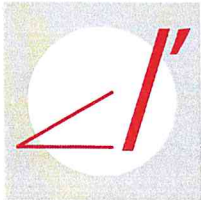
Accesul carosabil se realizeaza din drumul proprietate publica adiacent laturii nordice a terenului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul se invecineaza la nord cu drumul proprietate publica, iar pe restul laturilor cu proprietati private ale persoanelor fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii si nu este imprejmuit.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona in care se afla terenul studiat este o zona de locuinte.

Fondul construit existent este specific urban, regimul de inaltime din zona este maxim P+1 si minim P, cu cladiri realizate relativ recent, avand functiunea de locuinte si aflate intr-o stare buna. Aliniamentul fata de drumul existent s-a stabilit in functie de zona de protectie a liniilor electrice aeriene din zona.

Arhitectura din zona unde este situat amplasamentul nu prezinta elemente de valoare de patrimoniu.

Echiparea edilitara existenta

Din punct de vedere al echipării edilitare, rețelele de apă și energie electrică sunt realizate, iar o extindere a rețelei de canalizare este propusa in zona.

4. REGLEMENTĂRI:

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema se dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință, cu regim de înălțime P (parter), filigorie, anexa garaj auto, acces carosabil și pietonal, împrejmuire, loc de parcare și spațiu verde pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, conform extrasului C.F. anexat.

Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor

Construcția locuinței va avea forma rectangulară cu dimensiuni de aproximativ 12.00 m x 8.00 m.

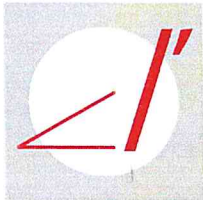
Construcția locuinței se va realiza pe latura nordică a amplasamentului, iar filigoria se va realiza în zona sudică.

Clădirea se va realiza din zidărie de cărămidă cu stalpișori, fundații și planșee din beton armat, acoperis în mai multe pante cu șarpanta din lemn și învelițoare din țiglă.

Locuința va cuprinde următoarele spații: hol, living, bucatărie, baie și dormitor.

În colțul sudic al terenului se va realiza o filigorie din lemn pe o platformă de beton.

Se va realiza o platformă semicarosabilă din drumul de acces în zona intrării principale, atât în interiorul incintei cât și în exterior în vederea amenajării unui loc de parcare. Platforma se amenajează doar pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Imprejmuirea se va realiza din zidarie plina tencuita, vopsita alb, cu protectie din tabla vopsita gri antracit - h=2,00m; perimetral. In zona acceselor se vor realiza porti glisante din grilaj metalic vopsit antracit.

Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta va adaposti 2 persoane.

Suprafata construita totala este de 127.00 mp, din care 92 mp locuinta si 35 mp filigorie.

Suprafata desfasurata totala este de 127.00 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

In zona de interventie, constructiile au invelitori tip sarpanta si fatade tencuite.

Terenul are cladiri invecinate pe latura vestica si pe cea sudica. Distantele, masurate din limita de proprietate pana la acestea sunt:

-9.38 m fata de constructia de pe latura vestica (8.33 m fata de limita de proprietate)

-61.48m (27.15m de la filigorie) fata de constructia de pe latura sudica (34.97m fata de limita de proprietate)

Accesul pietonal si carosabil se va face pe latura nordica a amplasamentului.

Accesul rutier al masinilor de interventie se face din drumul adiacent laturii nordice.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

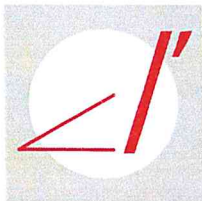
Cladirea se va conforma si va avea o arhitectura specifica constructiilor inconjuratoare, de asemenea finisajele propuse vor fi preponderent din materiale moderne si de calitate superioara.

Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse cu gazon și plantații de arbori și arbuști decorativi.

Principii de interventie asupra constructiilor existente – nu este cazul

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Se va realiza o platforma semicarosabila din drumul de acces in zona intrarii principale, atat in interiorul incintei cat si in exterior in vederea amenajarii unui loc



0722 543192
CUI36639626
J20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

de parcare. Platforma se amenajeaza doar pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului.

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

Nu este cazul.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta – nu e cazul

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz) – nu e cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi - nu e cazul.

Profiluri transversale caracteristice - nu e cazul

Lucrari necesare de sistematizare verticala – nu e cazul

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, P.O.T., C.U.T.)

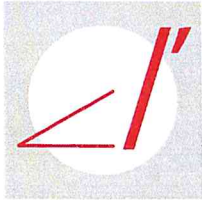
- Aliniament: nu exista o regula clara referitor la retragerea fata de aliniament;
- Inaltimea constructiei: P (maxim admis P+1 conform P.U.G.);
- Se propune P.O.T. de 13.36% (maxim 35%) si C.U.T. de 0.13 (maxim 0.8.)

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Utilitatile vor fi asigurate din retelele existente in zona, respectiv energie electrica, apa si canalizare.

Apele pluviale se vor colecta printr-un sistem de canalizare pluviala ce va deversa in sistemul de colectare de pe drumul public.

Incalzirea locuintei se va face cu centrala termica pe lemne.



0722 543192
CUI 36639626
J 20/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

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

Funcțiune	Suprafață existentă	Procentual	Suprafața propusă	Procentual
CONSTRUCTII	0 mp	0 %	127 mp	13.36 %
PIETONAL / CAROSABIL	0 mp	0 %	38.64 mp	4.06 %
SPATII VERZI	950.00 mp	100.00%	784.36 mp	82.58 %

ST=6075,00 mp

- * Suprafata zonelor verzi trebuie sa respecte minim 25 % din suprafata terenului.
- * Suprafata contruita trebuie sa respecte maxim 35% din suprafata terenului.
- * Constructia trebuie sa respecte regimul de inaltime de maxim P+1 (constructiile propuse vor avea regim de inaltime parter, iar inaltimea maxima este de 6.50 m)

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Obiectivul propus este generat de dorinta si necesitatea beneficiarului de a realiza o locuinta cu filigorie.

Funcțiunea propusa corespunde destinației zonei.

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, la implementarea investitiei propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Din punct de vedere functional, se respecta funcțiunea stabilita in P.U.G. aprobat.

Investitia va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea cu constructii moderne.

intocmit:
arh. Anca Botezan



Proiect Nr. 103/2020 - P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P, FILIGORIE,
ANEXĂ GARAJ AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE
Localitatea Peștișu Mare, f.n., CF nr. 71155, jud. Hunedoara