

S.C. BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.

omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189

C.U.I. : 35124257

J20/912/2015

str. Horea, bl. 16, ap. 3

Deva, Hunedoara, Romania

cod 330027

Tel: 0722-798352

PROIECT NR. 473 / 2023

**CONSTRUIRE LOCUINTE P SI P+1,
IMPREJMUIRE**

Mun. Hunedoara, str. Trandafirilor, nr. FN, jud. Hunedoara

FAZA

Plan Urbanistic de Detaliu

Beneficiar: VILOAICA Sima Gabriel

Denumire proiect :

Construire locuinte Psi P+1, imprejmuire

LISTA DE SEMNATURI

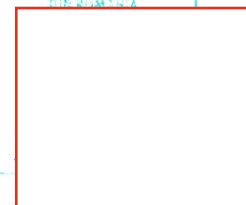
Sef proiect:

arh. POP Oliviu Marius



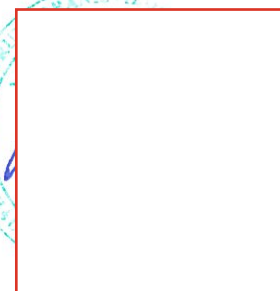
Arhitectura:

arh. POP Oliviu Marius



RUR:

arh. POP Oliviu Marius



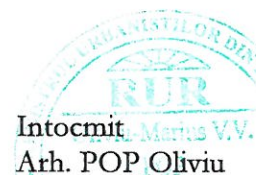
BORDEROU

1. PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Lista de semnături
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de Urbanism
Extras C.F.

2. PIESE DESENATE

A 00 Plan încadrare în localitate.	sc. 1 : 5000
A 01 Situatie existentă	sc. 1 : 500
A 02 Situatie propusă, reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A 03 Reglementări utilitare	sc. 1 : 500
A 04 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1 : 500


Intocmit de Marius V.V.
Arh. POP Oliviu



Certificat seria C,
Nr 1015/26 11 2021



Certificat seria M,
Nr 485/26 11 2021



Certificat seria S,
Nr 321/26 11 2021



ISO 37001

U.C. Certificări

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 236 din 11.09 2023

în scopul: INTOCMIRE DOCUMENTATIE FAZA P.U.D. -

"Construire locuințe P si P+1, împrejmuire"

Ca urmare a Cererii adresate de Viloaica Sima Daniel cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Trandafirilor, nr. 3, bl. 15, sc. C, et. 2, ap. 50, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 72917 din 25.08.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Trandafirilor, f.n. sau identificat prin Extras de carte funciară pentru informare C.F. nr. 73938 Hunedoara, nr. cadastral 73938, Extras de Plan cadastral pentru imobilul cu IE 73938, UAT Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, faza P.U.G. , a municipiului Hunedoara , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023..

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Viloaica Sima Daniel, conform extras de Carte Funciară nr. 73938 Hunedoara, nr. cadastral 73938.
- În partea II proprietari și acte a extrasului de carte funciara este notat la B6 interdicția de instrainare pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 13.06.2023 in favoarea Municipiului Hunedoara, domeniul privat.
- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a imobilului:curti constructii.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat :zona locuinte, zona cu interdicție temporara de construire si functiuni complementare;
- Reglementari fiscale conform Hotarari Consiliului Local al municipiului Hunedoara 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 485/2018 imobilul se afla în UTR 5, utilizări permise cu condiții: locuințe individuale cu condiția existenței documentațiilor faza PUZ sau PUD în zonele hasurate, respectarea regimului de înălțime și a indicilor POT și CUT

-utilizări interzise: locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc construcții de constructibilitate, unități poluante sau cu riscuri tehnologice

Indici maximi admisibili: POT = 35%, CUT = 0,8

Întrucât prin lucrările propuse, în intravilanul localității, se modifică prevederile documentației de urbanism (PUG) aprobate, potrivit prevederilor art. 32, alin. (1), lit. d din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT
Potrivit art. 48, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, toate reglementările de natură urbanistică (modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, conformarea spațiilor publice) se vor soluționa prin Planul Urbanistic de Detaliu (PUD).

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarat pentru
INTOCMIRE DOCUMENTATIE FAZA P.U.D. - "Construire locuințe P și P+1, împrejmuire"

Notă: Inițiatorul PUD are obligația informării și consultării prealabile a publicului interesat, conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și a Hotărârii Consiliului local nr. 158/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului. Demararea procedurilor de informare și consultarea a populației se vor face la cererea solicitantului.

Etapa I-a: Se va elabora un Plan urbanistic de detaliu (PUD), conform Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conform conținutului cadru aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu respectarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 101/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România. Documentația de urbanism - PUD, se va semna de specialiști cu drept de semnătură înscrși în Registrul Urbaniștilor din România.

Elaboratorul PUD, respectiv arhitectul cu drept de semnătură are obligația respectării art. 21 din Legea nr. 184/2001, privind organizarea și executarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic de detaliu se va aviza de către: SC E-Distribuție Banat SA - Sucursala Deva, Transelectrica SA, Studiu Geotehnic, SC Apa Prod SA Deva, SC Delgaz Grid SA, Acord Serviciul Investiții, Monitorizarea Serviciilor Comunitare de Utilități Publice din cadrul Primăriei Municipiului Hunedoara, Aviz Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, pentru viza pe suport topografic.

Potrivit art. 37 alin. (1³) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se va solicita Avizul Arhitectului Șef al municipiului Hunedoara.

Etapa a-II-a: Se vor elabora documentația tehnică D.T.A.C numai după aprobarea PUD de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Documentația fază D.T.A.C va fi elaborată cu respectarea conținutului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de colective tehnice de specialitate, însușite și semnate de către cadre tehnice cu pregătire superioară din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, potrivit art. 9 din Legea nr. 50 / 1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va cuprinde documentele prevăzute de art. 7 alin (1) din Legea nr. 50 / 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare..

Certificatul de urbanism nu înlocuiește dreptul de autorizare de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind

participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

alimentare cu apa	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Dan Boboutanu

INTOCMIT,
Simona Elena Dumitrescu

SECRETAR GENERAL,
Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ȘEF,
Mircea Radu Hanga

Achitat taxa de: 18 lei, conform Chitanței nr 11018810 din 25.08.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direc/prin poștă la data de _____.2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Dan Bobouțanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____ .

Transmis solicitantului la data de _____ direct.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Trandafirilor, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73938	1.108	Teren neimprijmit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10389 / 06/04/2021	
Act Administrativ nr. Adresa OCPI nr 21349, din 25/03/2021 emis de Primaria mun Hunedoara;	
B1 Se infinteaza Cartea funciara <input type="text"/> Hunedoara ,cu nr.cadastral <input type="text"/>	A1
26961 / 02/08/2023	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT SUB NR. 1576, din 01/08/2023 emis de Rusu Constantin; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT SUB NR. 1147, din 13/06/2023 emis de Rusu Constantin;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <input type="text"/> un propriu	A1
B6 Se noteaza interdicția de instrăinare pe o perioadă de 5 ani începand cu data de 13-06--2023 1) M <input type="text"/> CIF:2127028, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

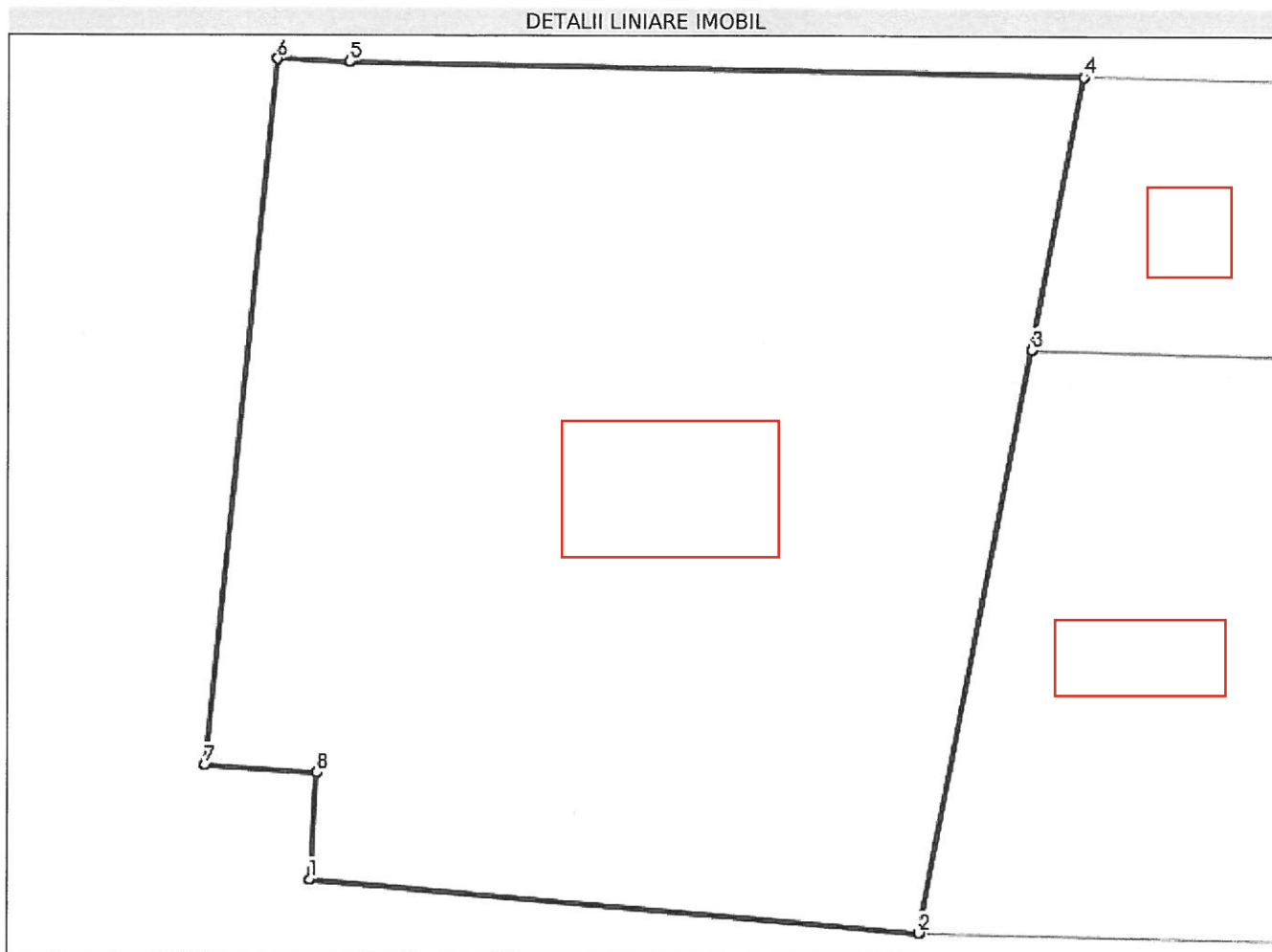
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[]	1.108	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.108	-	-	2170/232/7/..	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.665
2	3	24.881
3	4	11.62
4	5	30.879
5	6	3.007
6	7	29.706

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.685
8	1	4.487

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/02/2024, 09:07

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului

Intocmire Documentatie P.U.D. pentru

CONSTRUIRE LOCUINTE P SI P+1, IMPREJMUIRE

Beneficiar:

VILOAICA Sima Daniel

Proiectant:

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L.

str. Horea, bl. 16, ap. 3, Deva, jud. Hunedoara

Data elaborarii: decembrie 2023

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul și importanța obiectivului de investiții:

Determinarea condițiilor de amplasare a doua case familiale și anume dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea, rezolvarea circulației, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru realizarea a două locuințe cu regim de înălțime P și P+1 și împrejmuire, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Hunedoara, a proiectului urbanistic P.U.D.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură condițiile de realizare a două construcții, respectiv locuințe, de dimensionare, conformare și servirea utilitatărilor lor, pe terenul aparținând beneficiarului VILOAICA Sima Daniel, amplasat în mun. Hunedoara.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 236 din 11.09.2024 se solicită elaborarea unei documentații de urbanism pentru construirea obiectivelor menționate. În relație cu reglementările urbanistice prevăzute în PUG, precum și regimul UTR 5, utilizarea premisei cu condiții: locuințe individuale cu condiția existenței documentațiilor faza PUZ sau PUD în zonele hasurate, respectarea regimului de înălțime și a indicilor POT și CUT, întocmirea documentației PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor propuse;
- Compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor;
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- Permisivitatea și constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite și amenajărilor peisagistice;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare și a Planului Urbanistic General al

municipiului Hunedoara si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

CAP.2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Hunedoara si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 236 din 11.09.2023, amplasamentul se afla in UTR 5, utilizari premise cu conditii: locuinte individuale cu conditia existentei documentatiilor faza PUZ sau PUD in zonele hasurate, respectarea regimului de inaltime si a indicilor POT si CUT. Constructia se realizeaza pe proprietatea beneficiarului VILOAICA Sima Daniel si asigura incadrarea in indicii urbanistici.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Documentatia Topografica a fost elaborata de catre inginer autorizat pentru parcela aflata in studiu precum si pentru vecinatatile, constructiile, regimul de inaltime si proprietarii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata. Studiu Geotehnic realizat de catre firma SC GEOSILVMAIZ SRL realizat pentru studierea terenului in care se prezinta natura terenului de fundare.

CAP.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la parcela este asigurat din strada Trandafirilor, drum existent.

Parcarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelei.

3.2. Parcela prezinta un front la strada de cca. 29,00 m

Suprafata de teren (St) aflata in proprietatea beneficiarilor este de 1108 mp, intravilan avand categoria de folosinta curti constructii. Terenul are imprejmuire pe toate laturile.

Vecinatati:

- la nord terenul are un front de 33,88 m spre proprietati private.
- la est terenul are un front de 36,50 m spre proprietate private
- la sud terenul are front de 30,44 m spre proprietate private.
- la vest terenul are un front de 34,02 m spre proprietate publica (strada Trandafirilor)

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe terenul proprietate personala nu exista constructii.

Pe terenul liber, in proprietate privata se doreste realizarea a doua locuinte cu regim de inaltime P si P+1.

Suprafata construita la sol va fi de circa 197,20 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al construcțiilor este permis numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; 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.

3.5. Destinația clădirilor

Terenul este proprietate privată a beneficiarului VILOAICA Sima Daniel, persoană fizică. În conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism beneficiarul dorește realizarea investiției: **“CONSTRUIRE LOCUINTE P SI P+1, IMPREJMUIRE”** cu funcțiunea de locuință.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Suprafața totală de teren (St) este 1108 mp și are regimul de folosință curți construcții.

În prezent terenul este liber de construcții.

Construcțiile propuse (locuințe) va avea suprafața construită de circa 197,20 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiile geotehnice efectuate în zona au rezultat:

Fundarea construcțiilor proiectate cu regim de înălțime (P+1) se va realiza la adâncimea de min. -1.20 m față de cota terenului natural.

Fundarea se va realiza pe straturi de argilă galben, vartoasă.

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona seismică de calcul $a_g = 0,10g$ - P100-1/2013

Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. - P100-1/2013

Zona A pentru încărcări date de vânt, cu presiunea dinamică de bază $g_v = 30$ daN/m².

Încărcări date de zăpadă, cu greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 150$ daN/m².

Adâncimea de îngheț 0,80-0,90 m (STAS 6054-64)

Natura terenului de fundare normal.

Nivelul maxim al apelor freatice cca. 2,90

Categoria de importanță D

Clasa de importanță a construcției IV

3.8. Analiza fondului construit existent.

În zona studiată (limitrofa) există construcții edificate cu regimul de înălțime P - P+M. Având în vedere traseul ușor neregulat al străzii, densitatea relativ mică de construcții în zona și amplasarea neregulată a clădirilor pe parcele, nu se poate vorbi de un regim de aliniere a construcțiilor față de latura de acces.

3.9. Echiparea edilitară existentă.

Pe strada existentă există următoarele utilități: rețea de apă și canalizare, rețele de electricitate, gaze naturale și cablu tv.

Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei UTR 5, utilizari premise cu conditii: locuinte individuale cu conditia existentei documentatiilor faza PUZ sau PUD in zonele hasurate, respectarea regimului de inaltime si a indicilor POT si CUT.

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Proiectul propune realizarea a doua locuinte familiale in regim P si P+1. Solutia arhitecturala va respecta reglementarile PUG si se va incadra in zona. Imprejmuirea se va realize pe limita parcelei cu CF 73938.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Orientarea fata de punctele cardinale: locuinta va avea planul in forma dreptunghiulara, cu functiunile importante orientate catre curte si catre est, sud si vest.

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a acceselor carosabile la strada Prunilor.

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi, preccum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar;

Inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime admis in zona (max. P+1), a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului, admis in zona: max. 35%;

Procentul de ocupare al terenului, propus prin proiect: cca. 17,79%

Parcaje: cate un loc de parcare;

Spatii verzi si plantate: vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 26 mp/ locuitor. Prin proiect sunt propusi min. 50 mp/locuitor.

Imprejmuiri: este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcajelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau a ansamblurilor urbanistice

Funcțiunea propusa este de locuinte familiala cu regim de P si P+1, in conformitate cu prevederile UTR 5.

Zona edificabila a locuintelor va fi amplasata la urmatoare distante fata de vecinatati:

- la 1,60 m față de limita de nord a proprietatii;
- la 6,45 m față de limita de vest a proprietatii;
- la 4,20 m față de limita de sud a proprietatii;
- la 6,32-9,20 m față de limita de est a proprietatii.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Pentru locuintele propuse sunt prevazuti următorii indicatori:

- regim de înălțime P si P+1;
- planul construcțiilor este in forma de dreptunghi/patrat si se incadreaza in urmatoarele dimensiuni 13,40 m x 8,40 m pentru locuinta cu regimul de inaltime P+1 si 9,20 m x 9,20 m pentru locuinta cu regimul de inaltime P;
- Sc locuinte = 197,20 mp
- Scd locuinta = 309,76 mp

- înălțime maximă la streasina +7,00 m

Funcționalități propuse:

PARTER locuinta P+1: hol acces, bucatarie cu loc de luat masa, camera de zi, baie

ETAJ locuinta P+1: 3 dormitoare, bai, dressing, hol

PARTER locuinta P: hol acces, bucatarie cu loc de luat masa, camera de zi, baie si dormitor

Sistem constructiv propus:

- fundații si elevatii b.a.;
- structura de tip mixt, alcatuita din cadre de b.a. si pereti zidarie portanta
- plansee b.a.
- acoperis tip sarpanta din lemn invelitoare din tigla ceramica
- tamplarie exterioara din PVC/lemn cu geam termoizolant
- trotuar de protectie din beton ;

Cacteristici de performanță ale constructiei:

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Terenul prezinta o usoara cadere pe directia vest – est.

Locuintele propuse vor fi in forma de dreptunghi/patrat, amplasata cu o retragere de la latura de acces, astfel incat parterul sa fie dispus in zona cu cota de nivel mai mica, lucru care face posibil un acces din

exterior.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Nu este cazul

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Accesul la parcela studiată se face din str. Trandafirilor. Se vor amenaja cai carosabile si pietonale de la drumul public la teren, atat catre intrarea principala a locuintelor, asa cum sunt aratate in plansa U02 - Reglementari urbanistice.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Intervențiile asupra cadrului natural existent vor fi minime. Organizarea incintei presupune o ușoară terasare a reliefului, astfel încât spațiul verde să fie clar definit în cadrul incintei, în noua organizare urbanistică. Clădirile propuse sunt adaptate reliefului local, aceasta fiind amplasate pe teren astfel încât să valorifice particularitățile terenului și să favorizeze spațiul liber exterior. Totodată, colectarea rapidă a apelor pluviale este asigurată în incintă.

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

Parcellele studiate nu se afla in zone protejate, si nu se impun conditii speciale.

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.

Soluțiile urbanistice și arhitecturale nu se încadrează în spectrul investițiilor poluante și care să facă o analiză specială în această direcție. Pentru protejarea solului, se va avea în vedere colectarea organizată a deșeurilor menajere într-un container închis, amplasat pe platforma din imediată vecinătate a accesului, acesta fiind descărcat prin sistemul de salubritate urbană.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon și arbori, conform planșei U02 - Reglementari urbanistice.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

O caracteristică a amplasamentului o reprezintă panta ușor descendentă dinspre drum către latura opusă (direcția est – vest), fapt ce impune unele lucrări de sistematizare verticală a terenului. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior. Spațiile verzi vor prelua apele pluviale.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Cladirea propusa are cota $\pm 0,00$ la 45 cm fata de cota terenului sistematizat. In incinta sunt realizate alei pietonale si zona amenajata cu dale in jurul piscinei propuse. Parcarea autorurismelor se va face pe terenul beneficiarului.

Apele pluviale sunt adunate prin rigole si colectate intr-un bazin de retentive si folosita apoi la irigarea spatiilor verzi.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

In conformitate cu CU nr. 236 din 11.09.2023 si respectarea RLU pentru UTR 5, utilizari premise cu conditii: locuinte individuale cu conditia existentei documentatiilor faza PUZ sau PUD in zonele hasurate, respectarea regimului de inaltime si a indicilor POT si CUT, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.

Inaltimea cladirii propuse este de max. 7,00 m.

Indicatorii urbanistici propusi, aferenti acestor constructii, raportati la suprafata de proprietatii (1108 mp), sunt urmatoarii:

- procent de ocupare existent **POT = 35,00 %**
- procent de ocupare propus **POT = 35,00 %**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

- coeficientul de utilizare al terenului existent **CUT = 0.80**
- coeficientul de utilizare al terenului propus **CUT = 0.80**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In zona exista retele de utilitati publice: apa, canalizare, electricitate si gaze naturale.

Reteaua de canalizare este partial pe terenul beneficiarului. Pentru am

plasarea constructiilor se vor lua masuri de protejare a canalizarii si pentru interventie din partea

APAPROD (proprietarul canalizarii) in caz de nevoie. Pe tronsonul unde subtraverseaza anexa se va face un canal tehnic iar constructia va fi realizata pe fundatii isolate si grinzi de fundare peste canalizare.

Consumul suplimentar de apa, adus de functionarea obiectivului propus, nu depaseste capacitatea retelei stradale. Deasemenea, reseaua de distributie a gazelor naturale din zona, poate asigura alimentarea obiectivului.

4.18 Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**Bilant teritorial existent**

	(mp)	%
Suprafata teren	1108,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulatii pietonale si auto	0,00	0,00
Spatii verzi	0,00	0,00
POT _{existent} = 35,00%	CUT _{existent} = 0,80	

Bilant teritorial propus

	(mp)	%
Suprafata teren	1108,00	100,00
Constructii	197,20	17,79
Circulatii pietonale si auto	317,85	28,68
Spatii verzi	592,95	53,53
POT _{propus} = 17,79%	CUT _{propus} = 0,27	
POT _{reglementat} = 35,00%	CUT _{reglementat} = 0,80	

Cap.5. CONCLUZII**5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus; • implantarea constructiei propuse conduce la cresterea statutului urbanistic al zonei si cresterea, totodata, a valorii intrinseci a unitatii locative din care face parte ansamblul respectiv.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Utilizarea rationala a terenului pentru constructia propusa;

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Avand in vedere cele prezentate in documentatie si solutia privind rezolvarea urbanistica propusa, elaboratorul considera ca optima solutia adoptata si propune avizarea P.U.D. in formula prezentata.

Cap.6. ANEXE

Intocmit,

arh. POP Oliviu – Marius

