

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 si anume dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea, rezolvarea circulatiei, situatia juridica a terenului si echiparea cu utilitati.

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice pentru realizarea a doua locuinte cu regim de inaltime P si P+1 si imprejmuire, in vederea obtinerii aprobarii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara, a proiectului urbanistic P.U.D.

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de realizare a doua constructii, respectiv locuinte, de dimensionare, conformare si servire utilitara a lor, pe terenul apartinand beneficiarului VILOAICA Sima Daniel, amplasat in mun. Hunedoara.

Prin Certificatul de Urbanism cu nr. 236 din 11.09.2024 se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism pentru construirea obiectivelor mentionate. In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul 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, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Permisivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

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

Denumire proiect :

Construire locuinte Psi P+1, imprejmuire

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 zonă 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 (limitrofă) există construcții edificate cu regimul de înălțime P - P+M. Având în vedere traseul ușor neregulat al străzii, densitatea relativ mică de construcție în zonă 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 existent in zona.

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

Funciunea 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

Funcionalități 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 importantă - D
- clasa de importantă 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 studiata 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.

Parcelele 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 imediata 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 plansei 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.

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

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	

Denumire proiect :**Construire locuinte Psi P+1, imprejmuire**

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 realizării obiectivelor propuse**

Crearea unui caracter urbanistic propriu ansamblului propus; • implantarea construcției propuse conduce la creșterea statutului urbanistic al zonei și creșterea, totodată, a valorii intrinseci a unității locative din care face parte ansamblul respectiv.

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

Utilizarea rațională a terenului pentru construcția propusă;

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Având în vedere cele prezentate în documentație și soluția privind rezolvarea urbanistică propusă, elaboratorul consideră ca optimă soluția adoptată și propune avizarea P.U.D. în formula prezentată.

Cap.6. ANEXE

Întocmit,

arh. POP Oliviu – Marius

