

## MEMORIU GENERAL

Proiect nr. 1032/2019  
Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA SI REFACERE GARD LA FRONTUL STRADAL  
Adresă obiectiv: Oras Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD  
Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)  
Beneficiar: FRANTUZU SIMONA MARIA  
Domiciliu beneficiar: Mun.Deva, str.Ciprian Porumbescu, bl.22, sc.B, ap.3, jud. HD  
Proiectant: S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.  
Sediul proiectant: Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD  
Telefon proiectant: 0254-612748, 0723-273827, 0745-199185

### 1.INTRODUCERE:

#### Date de recunoastere a documentatiei:

Prezenta documentatie este PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea unei locuinte cu regimul de inaltime D+P+M, anexa, pe terenul proprietatea FAM.FRANTUZU SIMONA MARIA SI OVIDIU CONSTANTIN, amplasata la adresa Oras Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD.

Terenul este situat in intravilanul localitatii, fiind proprietatea fam.Frantuzu.

Beneficiara documentatiei este FRANTUZU SIMONA MARIA.

Beneficiara a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 30/06.03.2019, eliberat de Primaria Orasului Simeria in vederea elaborarii documentatiei faza P.U.D.+D.T.A.C.si a obtinerii avizelor necesare, pentru „ CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA SI REFACERE GARD LA FRONTUL STRADAL" la adresa Oras Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD.

#### Obiectul lucrarii:

La solicitarea beneficiarei, in calitate de proprietara, firma noastra, prin arh.Cornel Cring, a luat in studiu spre a executa documentatia specifica faza P.U.D. pentru „ CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA SI REFACERE GARD LA FRONTUL STRADAL" la adresa Oras Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD.

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism, intocmite anterior prezentului P.U.D.: planul urbanistic general al orasului Simeria.

Planul urbanistic de detaliu stabileste conditiile de amplasare, dimensionare si executare pe teren a constructiilor cu destinatia precizata, conformarea si servirea edilitara in corelare cu functiunea predominanta si cu respectarea prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului ( P.U.G.) si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

P.U.D. cuprinde elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire si anume:

- amplasarea in cadrul parcelei,
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor,
- integrarea si armonizarea constructiilor noi si amenajarilor cu cele existente,
- amenajarea de alei, zone verzi in cadrul parcelei,
- racord utilitati.

P.U.D.-ul reglementeaza si aspecte tehnice legate de:

- regimul tehnic, economic, si juridic al terenului si constructiei aferente acestuia;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor din zona terenului ce necesita PUD;

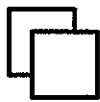
- relatii functionale si estetice cu vecinatatea;

- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;

- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Documentatia se conformeaza Legii nr.50/1991-1997 si anexelor acesteia si a Ghidului GM 009 din 2000 aprobat cu Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.

### 2.INCADRAREA IN LOCALITATE:



Terenul care face obiectul documentatiei se afla in intravilanul orasului Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD.

### 3. SITUATIA EXISTENTA:

#### Regimul tehnic, economic si regimul juridic:

Regimul juridic : terenul se identifica cu C.F. nr.67372, nr.cad.67372, proprt.FRANTUZU SIMONA MARIA SI SOTUL OVIDIU CONSTANTIN, in suprafata de 1.033,00 m<sup>2</sup>.

Regimul economic: Imobilul este situat in intravilanul localitatii, fiind proprietatea fam.Frantuzu.

Folosinta actuala a terenului este de curti-construcții.

Potrivit PUG aprobat cu HCL 45/1999, prelungit cu HCL 169/2018, terenul este situat in zona de locuinte si functiuni complementare.

Regim tehnic: „CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA SI REFACERE GARD LA FRONTUL STRADAL ”

Potrivit reglementarilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General utilizari permise: - locuinte colective cu regim de inaltime P+2+M, locuinte individuale cu regim de inaltime P+1 si maxim P+2+M.

Amplasamentul luat in studiu se invecineaza la:

N – proprt.particular;

S – proprt.particular;

E – str.Dimitrie Cantemir;

V – proprt.particular;

#### Analiza geotehnica:

D.p.d.v.topografic, terenul este plan in zona de amplasare a cladirii.

Stratificatia terenului:

- de la 0,00-0,60 m strat de umplutura de pietris in masa nisipoasa galbena tare

- 0,60-1,40 m nispi mic mare cu elemente de gresie galben cu indesare mijlocie

-1,40-1,80 m gresie tare

Stratul recomandat pentru fundare este gresie galbena cu indesare mijlocie. Adancimea de fundare va fi – 1,00 m fata de cota teren natural. Ultimii 30 cm de pamant se vor indeparta numai inaintea turnarii betonului. Fundatiile vor fi incastrate cel putin 20 cm in terenul sanatos de fundare. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 este:  $P_{conv} = 230$  kPa.

Seismicitatea din punct de vedere seismic, terenul pe care se va amplasa constructia se incadreaza in zona „F” de intensitati seismice, gradul 6, avand valori ale coeficientilor  $K_s=0,10$  si  $T_c=0,7$  sec. ( perioada de colt, conform Normativului P 100/2013).

#### Analiza fondului construit existent:

Constructiile existente in zona sunt cladiri cu destinatia de locuinte, realizate din zidarie portanta caramida ceramica plina, respectiv bca cu acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare tigla ceramica, aflate in stare buna, sau in faza de executie, cu regim de inaltime P, D+P, P, P+1, P+M, P+1+M, respectiv strazi modernizate, zone verzi.

Pe terenul beneficiarei exista o cladire cu destinatia de anexa si regimul de inaltime P+M si care se va desfiinta in baza Autorizatiei de Demolare nr.20/21.02.2019, emisa de primaria Simeria.

#### Cai de comunicatie:

Accesul la terenul studiat se face direct din str.Dimitrie Cantemir.

#### Echiparea edilitara:

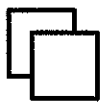
Alimentarea cu apa: in zona exista retea de apa rece potabila – cu racord la amplasament.

Canalizarea: in zona exista retea canalizare menajera – cu racord la amplasament.

Alimentarea cu caldura: nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrica: in zona exista retea electrica aeriana de joasa tensiune - cu racord la amplasament.

Telecomunicatii: in zona exista retea de telefonie fixa - fara racord la obiectiv.



Suprafata totala a terenului este de 1.033,00 m<sup>2</sup> si face parte din CF-ul care se identifica cu nr.67372, nr.cad. 67372. Pe teren exista o constructie cu destinatia de anexa si regimul de inaltime P, avand aria construita respectiv desfasurata de 41,00 mp.

Procentul de ocupare al terenului existent ( P.O.T. Existent)

$$P.O.T. \text{ existent} = A_c / S_T \times 100 = 41,00 / 1.033,00 \times 100 = 3,97 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului existent ( C.U.T. Existent)

$$C.U.T. \text{ existent} = A_D / S_T = 41,00 / 1.033,00 = 0,04$$

#### 4. PROPUNERI-REGLEMENTARI:

Elemente de tema: Tema de proiectare stabilita de beneficiara prevede construirea unei locuinte cu regimul de inaltime D+P+M.

Cladirea va avea urmatoarele functiuni:

- demisol - camera tehnica, magazie, debara
- parter – bucatarie, baie, birou, loc de luat masa, living, terasa
- mansarda – trei dormitoare, hol+casa scarii, dressing, 2 bai

ARIA CONSTRUITA PROPUSA LOCUINTA:  $A_c = 124,00 \text{ m}^2$

ARIA DESFASURATA PROPUSA LOCUINTA:  $A_D = 298,00 \text{ m}^2$

ARIA CONSTRUITA PROPUSA ANEXA:  $A_c = 12,00 \text{ m}^2$

ARIA DESFASURATA PROPUSA ANEXA:  $A_D = 12,00 \text{ m}^2$

#### Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea FAM.FRANTUZU, conform C.F.este de 1.033,00 m<sup>2</sup>.

Procentul de ocupare al terenului propus ( P.O.T. propus ) este :

$$P.O.T. \text{ propus} = A_c / S_T \times 100 = (124,00 + 12,00) / 1.033,00 \times 100 = 13,17 \%$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus ( C.U.T. propus ) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_D / S_T = (298,00 + 12,00) / 1.033,00 = 0,3$$

#### Descrierea solutiei:

- amplasare in cadrul terenului identificat cu C.F. nr.67372, nr.cad. 67372

Descriere sistem constructiv:

- fundatii continue din beton, centurate la partea superioara a fundatiei
- structura de rezistenta se va realiza din zidarie portanta bca, monolitizari b.a., stalpi si grinzi b.a.
- acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare tigla metalica
- se vor realiza finisarile interioare si exterioare, etc.
- se vor executa instalatii electrice, sanitare, termice, se va executa un trotuar din dale de beton 50 x 50 cm pe tot conturul constructiei si in interiorul parcelei se vor crea alei pietonale si carosabile
- racord utilitati in baza proiectelor de specialitate
- devierea retelelor in baza proiectelor de specialitate (daca este cazul)

#### FINISAJE:

Se vor alege finisaje care sa corespunda normelor de securitate si siguranta si care sa se intretina usor. Finisajele se vor incadra in functiunea spatiului destinat.

##### **Pardoseli:**

Hol, bucatarie - pardoseala gresie

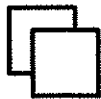
Gresie antiderapanta in bai si spatiile tehnice, podeste, balcoane, terase

Parchet, podele laminate in camere

##### **Pereti:**

Vopsitorii lavabile la toate incaperile, tapet

Placari gips-carton, tapet, placi ceramice

**Tavane:**

Vopsitorii lavabile in toate incaperile

Gips-carton cu structura metalica

**Tamplarie:**

Usi interioare lemn

**Finisaje fatada:**

Toate suprafetele exterioare din bca vor fi placate cu un termosistem cu polistiren expandat de 10 cm grosime si zugraviti cu zugraveli structurate.

Soclu placat piatra naturala sau tencuiala decorativa tip mozaic

Usi si ferestre pvc sau lemn stratificat si geam termopan

**Caracteristicile principale ale constructiei:**

- Functiune: Locuinta

- Suprafata teren: 1.033,00 mp

- Regim de inaltime - D+P+M

- Inaltime la cornisa - + 4,05 m

- Inaltime la coama - + 8.25 m

- Suprafata construita - 124,00 mp

- Suprafata desfasurata - 298,00 mp

- Suprafata utila - 210,00 mp

- Volumul constructiei - 500,00 mc

- Gradul III de rezistenta la foc conform P118/2/2013

- Categoria de importanta a constructiei D - redusa

- Clasa de importanta a constructiei IV - conform P100-1/2013

**Organizarea circulatiei :**

Accesul si circulatia principala se va desfasura ca si la existent direct din str.Dimitrie Cantemir, atat pentru accesul carosabil cat si pentru cel pietonal.

**Regimul juridic :** Terenul si cladirea vor fi proprietatea FAM.FRANTUZU.

**Regimul de aliniere :**

Cladirea este pozitionata la distanta de 19,50 m fata de limita de proprietate din NV front stradal, la distanta de 21,00 m fata de limita de proprietate din SE, conform planului de situatie propuneri-reglementari.

**Echiparea edilitara :**

In cazul in care exista, retelele de apa, canalizare, termoficare, electrica subterana, existente pe amplasament se vor devia (in baza proiectelor de specialitate) inainte de a se trece la executarea sapaturilor pentru fundatii (daca este cazul).

**Alimentarea cu apa rece** – obiectivul se va racorda la reseaua de apa rece potabila existenta in zona.

**Canalizarea menajera** – obiectivul se va racorda la canalizarea menajera existenta.

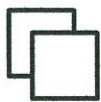
**Alimentarea cu caldura** – se va realiza cu centrala termica ce functioneaza cu combustibil gaz.

**Alimentarea cu energie electrica** – cladirea se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, conform normelor in vigoare si in baza proiectelor de specialitate.

**Telecomunicatii**– se vor folosi retelele de telefonie mobila. Se poate realiza racordarea la reseaua de telefonie fixa, daca beneficiara doreste acest lucru.

**Bilant teritorial existent:**

TERITORIUL AFERENT	m <sup>2</sup>	EXISTENT %
CONSTRUCTII EXISTENTE	41,00	3,97
ALEI PIETONALE	28,00	2,71
ZONA VERDE	964,00	93,32
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.033,00</b>	<b>100,00</b>
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		3,97 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,04



Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>PROPUS %</u>
CONSTRUCTII PROPUSE	136,00	13,17
ALEI PIETONALE, CAROSABILE	193,50	18,73
<u>ZONA VERDE</u>	<u>703,50</u>	<u>68,10</u>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.033,00</b>	<b>100,00</b>
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		13,17 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,3

**CONCLUZII :**

Proiectantul propune avizarea acestui P.U.D. pentru „ CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+M, ANEXA SI REFACERE GARD LA FRONTUL STRADAL" in baza documentatiei prezentate la adresa Oras Simeria, str.Dimitrie Cantemir, nr.8, jud. HD.

Documentatia P.U.D. a fost intocmita potrivit continutului cadru, conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 si va fi insotita de avizele si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 30/06.03.2019, eliberat de Primaria Orasului Simeria.

Beneficiara a obtinut pentru faza P.U.D. urmatoarele avize si acorduri :

- baza topografica cu viza OJCGC DEVA potrivit art. 5 Legea 7/96
- S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
- S.C. DELGAZ GRID S.A.

INTOCMIT:  
arh. CORNEL CRING

