

# PUD

## INTOCMIRE PUD PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI

jud. Caras-Severin, Municipiul Resita

DENUMIREA LUCRARII: **INTOCMIRE PUD PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA,  
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**

AMPLASAMENT: **mun. Resita, jud. Caras-Severin, CF. 49640**

BENEFICIAR: **BALLY LIDIA-ANGELA**  
str. Zadei, bl. D1, sc. 1, et. 4, ap. 13, Resita, jud. Caras-Severin

PROIECTANT GENERAL: **STUDIO 2S S.R.L**  
str. Bistritei, nr.57-61, ap.24, Cluj Napoca, jud. Cluj  
C.U.I. 33069512  
J12/1380/2014  
Tel: 0755 629 616

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetails S.R.L.**  
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj  
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **91/2024**

DATA: **Iulie 2024**



## FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI:

**INTOCMIRE PUD PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA,  
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**

AMPLASAMENT:

**mun. Resita, jud. Caras-Severin, CF. 49640**

BENEFICIAR:

**BALLY LIDIA-ANGELA**  
str. Zadei, bl. D1, sc. 1, et. 4, ap. 13, Resita, jud. Caras-Severin

PROIECTANT GENERAL:

**STUDIO 2S S.R.L**  
str. Bistritei, nr.57-61, ap.24, Cluj Napoca, jud. Cluj  
C.U.I. 33069512  
J12/1380/2014  
Tel: 0755 629 616



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. arhiDetails S.R.L.**  
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj  
Tel: 0745 662 775

FAZA:

**PUD**

NR. PROIECT

**91/2024**

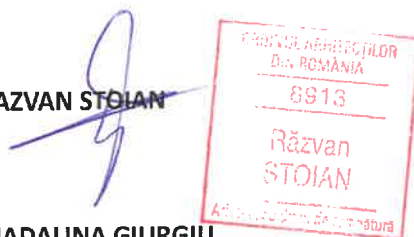
DATA:

**Iulie 2024**

## LISTA CU SEMNATURI

SEF PROIECT:

arh. RAZVAN STOIAN



PROIECTAT:

arh. MADALINA GIURGIU

COORDONATOR SPECIALITATE:

arh. DAN STEFAN ADACE



DESENAT:

arh. MADALINA GIURGIU



## **BORDEROU**

DENUMIREA LUCRARII: **INTOCMIRE PUD PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**

AMPLASAMENT: **mun. Resita, jud. Caras-Severin, CF. 49640**

BENEFICIAR: **BALLY LIDIA-ANGELA**  
str. Zadei, bl. D1, sc. 1, et. 4, ap. 13, Resita, jud. Caras-Severin

PROIECTANT GENERAL: **STUDIO 2S S.R.L**  
str. Bistritei, nr.57-61, ap.24, Cluj Napoca, jud. Cluj  
C.U.I. 33069512  
J12/1380/2014  
Tel: 0755 629 616

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetails S.R.L.**  
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj  
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **91/2024**

DATA: **Iulie 2024**

### A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FIȘA PROIECTULUI
4. LISTA DE SEMNĂTURI
5. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
6. MEMORIU TEHNIC
7. EXTRAS CF 54411
8. CARTE DE IDENTITATE
9. DOCUMENTATIA CADASTRALA
10. STUDIU GEOTEHNIC
11. AVIZE:
  - Alimentare cu apa si canalizare
  - Alimentare cu gaze naturale
  - Alimentare cu energie electrica
  - Alimentare cu energie termica
  - Telefonizare
  - Salubritate
  - Transport urban

B.PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA/ PUG	scara grafica
U.02 PLAN DE SITUATIE existent	sc. 1:500
U.03 PLAN DE SITUATIE propus reglementari	sc. 1:500
U.04 PLAN echipare edilitarea	sc. 1:500
U.05 PLAN circulatia terenului	sc. 1:500
U.06 VOLUMETRIE	

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	<b>INTOCMIRE PUD PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI</b>
AMPLASAMENT:	<b>mun. Resita, jud. Caras-Severin, CF. 49640</b>
BENEFICIAR:	<b>BALLY LIDIA-ANGELA</b> str. Zadei, bl. D1, sc. 1, et. 4, ap. 13, Resita, jud. Caras-Severin
PROIECTANT GENERAL:	<b>STUDIO 2S S.R.L</b> str. Bistritei, nr.57-61, ap.24, Cluj Napoca, jud. Cluj C.U.I. 33069512 J12/1380/2014 Tel: 0755 629 616
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	<b>S.C. arhiDetails S.R.L.</b> str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj Tel: 0745 662 775
FAZA:	<b>PUD</b>
NR. PROIECT	<b>91/2024</b>
DATA:	<b>Iulie 2024</b>

### 1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede eladorarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea unui corp de cladire cu functiunea de locuinta unifamiliala, situat in jud. Caras-Severin, municipiul Resita, nr. CF. 49640, nr. topografic / nr. cadastral 49640.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG si RLU aferent  
Baza topografică  
Extras de plan cadastral

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Imobilul este situat in municipiul Resita, judetul Caras-Severin. Terenul de amplasare a construcției care face obiectul studiului este situat conform prevederilor PUG Caras-Severin și a Regulamentului de Urbanism aferent în intravilanul Municipiului Resita si partial in extravilan, in afara zonei de protectie a monumentelor istorice. Conform Certificatului de Urbanism nr. 77/13.03.2024, imobilul e incadrat în UTR „36B\_LM\_CV”, L.m si C.v– zona de cladiri cu regim mic de inaltime si case de vacanta (locuinta secundara).

Folosința actuala a imobilului este: arabil.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

Parcela pe care se propune amplasarea a unei cladiri unifamiliale, se identifică prin C.F. nr. 49640, nr. topografic/cadastral 49460 are o suprafață totală de 1201mp și se află în proprietatea beneficiarului. Terenul nu este construit.

#### 3.1. Circulatii - Caile de comunicatie

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiata este realizat din zona de circulatie, de pe drumul de acces.

#### 3.2. Ocuparea terenului

P.O.T. existent. =  $S_c / S_t \times 100 = 0\%$

C.U.T. existent =  $S_d / S_t = 0$

Terenul este neimprejmuit.

Terenul studiat se invecineaza cu parcele:

Vecinatati:

Nord : drum de acces

Est : drum de acces

Sud: proprietate privata, nr. cad. 38990

Vest : proprietate privata, nr. cad. 42902

#### 3.3. Suprafetele de teren liber si suprafete de teren construite

Suprafata de teren reglementata prin PUD este de 1201 mp.

In prezent pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala, predominant locuinte individuale mici si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Regimul de inaltime al constructiilor vecine este de maxim P+2+M.

#### 3.5. Concluziile studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost elaborat de catre S.C. IMOSTEEL S.R.L. prin ing. Geo. Danciu Camelia.

Concluziile investigatiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

##### a. Generalitati

Geomorfologic – Amplasamentul se dispune pe versantul V al dl.Lazar , ce jalonează valea paraului Govandari cu orientare axiala NE – SV si ocupa un teren in panta usoara.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Perimetrul investigat geotehnic prin excavatii in transe deschisa operate pe adancimea relativa

0.00 – 2.00mCTN(4.00mPDU1) , prezinta o stratificație de geneză deluviala , în care elementele stratigrafice

identificate , raportate la actuala suprafata morfologica - CTN , se dispun ordonat si unitar , in raporturi normale de suprapozitie . Stratificatia pe parcela se prezinta in maniera :

S1 - S2 - PDU1

- 0.00 - 0.40m sol vegetal , umpluturi terigene afanate

- 0.40 - 1.20m argila , plastic tare , cu plasticitate f.mare , umeda

- 1.20 - 1.60m nisip prafos cu pietris slab cimentat , partial liber

- 1.60 - 2.70m(PDU1) pietris sarmatian slab cimentat in matrice praf nisipos

- 2.70 - 4.00m (PDU1) nisip marnos albicios cu pietris sarmatian ; neeputizat.



b. Apa subterană

Perimetrul apartine bazinului hidrografic Barzava , prin afluentul de dreapta vaea Govandarului , care isi are izvoarele in Dealul Comoara(359.21m). Acesta este colectorul principal al perimetrului indeplinand rolul de dren natural al apelor de infiltratie și de șiroire de pe versant.

b. Nivelul apelor subterane

In timpul executarii prospectiunii preliminare a terenului , in sondaje nu s-a interceptat apa subterana. Nivelul apelor pe amplasament , pe intervalul de adancime 0.00 – 4.00m, este strict dependent de regimul pluviometric , drenarea se face precar din cauza intercalatiilor de strate de argila care functioneaza ca ecran impermeabil.

Constructia vor fi prevazute cu hidroizolatii corespunzatoare , pana la cota +/-0.00.

Rambleul rezultat din sistematizarea terenului prin excavatie in profil mixt , va fi compactat corespunzator , in strate elementare de max.0.20m ; excedentul de sapatura se va elimina obligatoriu de pe amplasament.

d. Adâncimea zonei de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț pentru zona Reșița , fără strat protector de zăpadă pe sol se va considera  $H_i = 0,75$  m, în conformitate cu STAS 6054 - 1977..

c. Zona seismică

Conform Codului de proiectare P.100 - 1 - 2013 - hazard seismic pe teritoriul Romaniei , municipiul Reșița se situează conform prevederilor de proiectare pentru clădiri , într – o zonă de hazard seismic caracterizată prin valorile de calcul :  $T_c = 0,7$ sec ;  $ag = 0,15g$  (valoarea accelerației terenului ,pentru proiectare).

### 3.6. Echiparea edilitara existenta

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa :

In zona exista racord la conducta de apa. Cladirea se va racorda la rețeaua de apa.

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista racord la energie electrica. Cladirea se va racorda la rețea.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaz:

In zona nu exista racord la rețeaua de gaze naturale.

#### 3.6.4. Rețeaua de canalizare

In zona nu exista rețea de canalizare. Se va propune realizarea unei fose septice sau bazin vidanjabil.

#### 3.6.5. Rețeaua de telefonie

In zona exista racord la rețeaua de instalatii de telecomunicatii.

### 3.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care sa necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrarile propuse factorii de mediu nu vor fi afectati.

### 3.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile nu contravin perceptiei populatiei din zona. Functiunea existenta si cea propusa, de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P+E - nu modifica caracterul zonei.

#### 4. REGLEMENTĂRI

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale (P+E), situată în Resita, nr. CF. 49640, nr. topografic / nr. cadastral 49640. De asemenea se dorește amenajarea terenului, racordul și bransamentele la utilități.

Se propune retragerea:

- de la aliniament minim 5.00 m față de drumul de acces
- față de limita laterală minim 3.00 m
- față de limita posterioară minim 6.00 m

Proiectul este structurat pe următoarele etape:

- Etapa 1 – Pregătirea terenului și organizarea de șantier.
- Etapa 2 – Construirea infrastructurii
- Etapa 3 – Construirea imobilului - suprastructură
- Etapa 4 – Amenajarea exterioară

##### 4.1. CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața terenului este de 1201 mp. Clădirea propusă va avea o suprafață construită totală = 44.6 mp și o suprafață desfășurată totală 89.28 mp.

##### 4.2. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate în PUG;
- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent;
- înscrierea în contextul urban;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

##### 4.3. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei și materialele folosite în zona.

##### 4.4. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

##### 4.5. MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulație existentă, de pe drumul de acces.

**Pe parcela sunt asigurate un număr de 2 de locuri de parcare auto supraterane.**

##### 4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Terenul studiat are funcțiunea de teren (arabil) în prezent. În zona adiacentă amplasamentului există spații verzi ample. Se propune amenajarea unor spații verzi și plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înierbate.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile sunt usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate (min 30% din suprafata terenului).

#### 4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevazut functiuni publice.

#### 4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

#### 4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

#### 4.11. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

#### 4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI.

**Regimul de inaltime propus** : Parter + Etaj

**Regimul de construire:** izolat

**POT propus** = 3.71%

**CUT propus** = 0.07

#### 4.13. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contract cu firma de salubritate.

#### 4.14. INSTALAȚII

Cladirea propusa se va racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrală termică proprie. In zona nu exista retea de canalizare, se propune realizarea unei fose septice sau bazin vidanjabil.

#### 4.15. DIMENSIONAREA NUMARULUI DE PARCARE

S-au propus un numar de 2 locuri de parcare. Numarul de locuri de parcare propuse asigura necesarul de locuri de parcare pentru realizarea functiunii de locuinte unifamiliala.

#### 4.16. BILANTUL TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

##### **Bilant teritorial:**

Zona studiata	Situatia existenta		Situatie propusa	
	mp	%	mp	%
Constructii	0.00	0	44.64	3.71
Circulatii pietonale	0.00	0	39.25	3.26
Circulatii auto	0.00	0	30.00	2.50
<b>Zone verzi</b>	<b>1201.00</b>	<b>100</b>	<b>1087.11</b>	<b>90.53</b>
Total parcela	1201.00	100	1201.00	100

#### 4.17. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela este proprietatea lui **BALLY LIDIA-ANGELA** conform extrasul CF 49640, numar cadastral 49640. Suprafata totala de teren reglementata prin PUD este de 1201.00mp.

#### 5. CONCLUZII

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile fata de limitele de proprietate, regimul de inaltime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilitatilor.

Obiectivul propus respecta indicii urbanistici impusi prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

DATA:  
Iulie 2024

PROIECTANT GENERAL:  
**STUDIO 2S S.R.L**  
arh. RAZVAN STOIAN



PROIECTANT DE SPECIALITATE:  
**ADSSTUDIO S.R.L.**  
arh. ADACE Dan Stefan

