

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

□ **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

▪ **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA IN REGIM IZOLAT CU MAI MULTE APARTAMENTE**

▪ **NR. PROIECT**

22-23

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA CURCUBEULUI, NR 19

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

ALEX & MYA BUILDING S.R.L.

▪ **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

MARTIE 2024

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte semicolective cu 4 apartamente, amplasata izolat, cu regim de inaltime (P+1).

Accesul se face din strada Gilau dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la strada Gilau si strada Curcubeului, Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 3m respectiv 0.6m, conform puz 106. aprobat anterior.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG si PUZ aprobat, precum si zonei de protectie a LEA 110kV.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcaje, trotuare de garda se vor amenaja spatii verzi de minim 2mp/locuitor.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% si coeficientul de utilizare a terenului 0.70.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 1131mp, situat in zona construibila L3.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat si PUZ 106, in UTR : L3 zona de locuinte individuale si semicolective.

Terenul se afla in partea nord a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

P.U.G. localitatea Alba Iulia

P.U.Z. 106, aprobat cu HCL 107/2011 art14.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Ridicare topografica a terenului studiat

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul se afla in partea nord a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

Terenul are acces la str. Gilau si strada Curcubeului.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Strada Curcubeului, la Nord
- Proprietate privata, la Est
- Proprietate privata, la Sud
- Strada Gilau, la Vest

Terenul studiat se afla in proprietatea ALEX & MYA BUILDING S.R.L.conform CF 120060 si are suprafata de 1131 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, respectiv P.U.Z. 106, terenul studiat se afla in UTR: L3 zona de locuinte individuale si semicolective.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este locuinta

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeței ocupate

4. Terenul studiat se afla în proprietatea ALEX & MYA BUILDING S.R.L. conform CF 120060 și are suprafața de 1131mp.

4.1. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plana și ușor sub-orizontala cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare, prin declansarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Adâncimea de îngheț – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative.
- În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la „categoria teren tare” și respectiv, la „clasa a II-a”
- Dacă la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau straturi plastice moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei încăstrări de minimum 0.20m în acesta.
- Dacă stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpăturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură „înălțimea minimă constructivă a talpii/blocului de fundare”, asigură depășirea „adâncimii de îngheț” și asigură „încăstrarea minimă” în stratul bun de fundare.

4.2. Accidente de teren (beciuri hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul

4.3. Adâncimea apei subterane

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zona este râul Mures care, prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torential.

În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere (cvasi-continui), cantonate fiind în masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviometrie ridicată).

4.4. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=125ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

4.5. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent este format din locuinte cu regim de inaltime P, D+P+1+M.

4.6. Echiparea existenta

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare (proiectata).

5. REGLEMENTARI

5.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte semicolective cu mai multe apartamente, amplasata izolat, cu regim de inaltime (P+1).

5.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte semicolective cu 4 apartamente, amplasata izolat, cu regim de inaltime (P+1).

Accesul se face din strada Gilau dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la strada Gilau si strada Curcubeului, Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 3m respectiv 0.6m, conform puz 106. aprobat anterior.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG si PUZ aprobat, precum si zonei de protectie a LEA 110kV.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcaje, trotuare de garda se vor amenaja spatii verzi de minim 2mp/locuitor.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% si coeficientul de utilizare a terenului 0.70.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 1131mp, situat in zona construibila L3.

Funciunea dominanta : L3 zona de locuinte individuale si semicolective..

Funciuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

5.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $S_{cpr}=300 mp$

Suprafata desfasurata $S_{dpr}=600 mp$

$H_{max}= 12m$ (8m la cornisa)

5.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Locuinta propusa se va amplasa izolat.

Accesul se face din strada Gilau dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la strada Gilau si strada Curcubeului, Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelor va fi 3m respectiv 0.6m, conform puz 106. aprobat anterior.

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

Pe teren nu mai exista alte constructii.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

5.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

5.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile pietonale

Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazii Gilau si Curcubeului dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se face din strada Gilau iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului.

5.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Inaltimea maxima va fi 12.00m (8m la cornisa) si un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

5.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirii de zone protejate

5.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie. Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcaje, trotuare de garda se vor amenaja spatii verzi de minim 2mp/locuitor.

5.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

5.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, parcaje, trotuare de garda se vor amenaja spatii verzi de minim 2mp/locuitor.

5.13. Profiluri transversale caracteristice

Se pastreaza profilul strazii Gilau si Curcubeului, dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

5.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

5.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime P+1

Regimul de aliniere a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, la 5.00m fata de aliniamentul la strada Curcubeului.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.70

POT =26.53%, CUT = 0.53

5.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.53

5.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Racordare la reseaua proiectata

- **Alimentarea cu energie electrica**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari

- **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde se va realiza in sistem individual.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Extinderea retelei existente

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

5.18. Bilant teritorial

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 0.70

P.O.T. = 26.53%

C.U.T. = 0.53

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	1131	100	1131	100
ZONA de LOCUINTE – L3	1131	100	1131	100
CONSTRUCTII			300	26.53
ALEI PIETONALE SI PARCARI			719	54.73
ZONA VERDE			212	18.74

6. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază conformarea în teren unei locuințe semicolective cu mai multe apartamente, amplasată izolat, cu regim de înălțime (P+1).

7. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA