

PLAN URBANISTIC DE DETALIU**ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA CUPLATA CU
LOCUINTA DE PE PARCELA ALATURATA INSCRISA IN CF 119663,
IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI**

Titularul si beneficiarul investitiei:
CORLACI GHEORGHE FLORIN
CORLACI TEODORA NICOLETA
Alba Iulia,
septembrie 2023

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARIII: Plan Urbanistic de Detaliu
"ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA
CUPLATA CU LOCUINTA DE PE PARCELA ALATURATA INSCRISA IN CF 119663,
IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI"

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Uranus, nr. 25
CF 119662

BENEFICIAR: CORLACI GHEORGHE FLORIN
CORLACI TEODORA NICOLETA

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform Ordinului GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

NUMĂR PROIECT: 10 / 2023

DATA ELABORĂRII: septembrie 2023

BORDEROU**PIESE SCRISE :****FIȘA PROIECTULUI**

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESEDATE:

1. Plan de incadrare în zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:500.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:500.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:500.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:500.....	U.06
7. Proprietate asupra terenurilor 1:500.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: "ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA CUPLATA CU LOCUINTA DE PE PARCELA ALATURATA INSCRISA IN CF 119663, IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI"

Initiator: CORLACI GHEORGHE FLORIN, CORLACI TEODORA NICOLETA

Elaborator proiect: S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

Data elaborarii: septembrie 2023

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1430 din 13.09.2023, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata, in municipiul Alba Iulia, Uranus, nr. 25.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe strada Uranus, la nr. 25. Acesta are o forma neregulata, trapezoidala si este libera de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 256 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Uranus, Nr. 25, zona UTR.1 (PUZ CIGAS-MICESTI) - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal - locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M, cu scopul de a realiza o locuinta unifamiliala, cuplata cu locuinta unifamiliala de pe parcela alaturata.

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta „intravilan”, conform extrasului C.F. nr. 119662, nr. cad. 119662. Accesul la terenul studiat se face din strada Uranus, latura estica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte unifamiliale cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata, cu regim de inaltime P+E, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei . Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 119662, nr. cad. 119662

Imobil: teren in suprafata măsurata de 256 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice;

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora:

Ansamblu situri: Micesti -Cigase:COD RAN 1044.01, 1044.01

b. Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: arabil, S= 256 mp.

Destinatia: stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUZ aprobat, "Cigas" Micesti, UTR .1 - locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M,.

- ▶ Utilizari permise
 - locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M;
 - terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
 - spatii verzi;
 - constructii pentru productie și prestari de servicii nepoluante.
 - gradinite, centre de supraveghere copii;
 - ▶ Restricții:
 - este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuintele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă.
 - este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
 - ▶ Utilizări interzise
 - spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
 - adăposturi pentru animale.
- Reglementari fiscale** -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona C de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 415/2019;

c. Regimul tehnic– conform CU

Regimul de aliniere a terenului fata de drum - la strada publica Uranus, cu profil transversal de 10m, din care 7m carosabil si doua trotuare de 1.5m

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale: - pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor

Amplasarea fata de drumurile publice:

- se va asigura o retragere de min.4 m fata de strada Uranus.

Amplasarea fata de aliniament:

- nu se permite ca inaltimea cladirii sa depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- cand constructia este retrasa din aliniament, acesta poate fi materializat de imprejmuirea terenului;

Amplasarea in interiorul parcelei:

- distanta dintre cladiri va fi cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele;
- fata de limita posterioara si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice
- accesle vor fi directe;

Accesele pietonale:

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; - se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea:

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul PUZ privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare
- frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12m;

Inaltimea constructiilor

-P+1 sau P+M

- inaltimea maxima la cornisa este de 6m

Aspectul exterior al constructiilor

- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate al urbanismului si arhitecturii;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje:

- parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor, astfel incat sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi:

- in interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;

Imprejmuiri:

- imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemnte constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elemntele constructie;
- elementele functionale (porti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta;
- inaltimea imprejmuirilor de aliniament 9 spre domeniul public) nu va depasi 1.5m.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizarea terenului

Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 30%

Coeficientul de utilizarea a terenului

CUT maxum = 1

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.;

Destinatia imobilului conform PUZ aprobat, "Cigas" Micesti,UTR .1 - locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M,.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.Elaborarea prezentului

Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 256 mp, impreuna cu parcela alaturata, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Uranus, nr. 25. Accesul la parcela se face din str. Uranus, la latura estica a parcelei. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 6 km de Primaria Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 256 mp, are o forma asemanatoare neregulata, cu o adancime maxima 17.69 mp si cu urmatoarele dimensiuni:

- 17.69 ml – la nord;
- 15.01ml – la est la strada Uranus;
- 16.50 ml – la sud;
- 14.92 ml – la vest;

Investitia propusa se compune din construirea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata, cu regim de inaltime P+E. Acestea va ocupa o suprafata de 76.58 mp

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

la nord: - proprietate privata - Corlaci Gheorghe Florin, Corlaci Teodora Nicoleta

la est: - domeniu public - strada Uranus

la sud: - proprietate privata - [REDACTED]

la vest: - proprietate privata - [REDACTED]

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul propus are o suprafata de 256mp si se va studia impreuna cu parcela alaturata, ambele fiind libere de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar nou creat, cu o trama aproape regulata.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar bine structurat/ delimitat, ocupat preponderent cu locuinte si pe alocuri cu functiuni complementare locuirii. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala, majoritatea dintre acestea fiind realizate in ultimii 10 ani.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata conform certificatului de urbanism nr.1430 din 13.09.2023. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

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

Parcela in suprafata de 256 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice, Corlaci Gheorghe Florin , respectiv Corlaci Teodora Nicoleta.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de sud, vest, si nord iar pe latura de est invecinandu-se cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu strada Uranus.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este neregulata, trapezoidala. Terenul este compus dintr-o parcela inscrisa in cartea funciara cu CF 119662, nr. Cad. 119662 arabil, - teren in suprafata de 256 mp. Din punct de vedere topografic terenul prezinta o declivitate pe directia est-vest. Au fost efectuate masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atat ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continentala.

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituit local din argile nisipoase cu carbonati (venule si/sau concrețiuni marunte), cafenii-galbui la brun reginii, plastic vartoase.

Adancimea de fundare

Se va preciza de către proiectantul de rezistență-din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticală,din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

Capacitatea portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (Cb) si (Cd) pentru lățimi de fundare (B) si adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

3.8. Accidente de teren(beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș și cu o serie de alți afluenți(vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial. În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freactice cvasi-continui, cantonate fiind în masa aluviunilor grosiere, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de cca. 2.50-5 (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m in perioadele cu pluviozitate accentuata). Aceste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton

și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv(cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate în conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizează prin $a_g = 0,10g$, și $T_c=0,7sec$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înaltime, structura, stare)

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar bine structurat, cu parcele de forme aproximativ regulate, dreptunghiulare, dispuse de-a lungul unui sistem bine delimitat de circulații carosabile, generat de formele de relief din zona, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire, și de asemenea cu funcțiuni complementare locuirii. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani. Regimul de înaltime preponderent în zona este de P și P+M / P+1.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - se va realiza prin bransare la rețeaua publică existentă în zona, respectiv din str.Uranus

Canalizarea - apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descarcate la rețeaua municipală de canalizare existentă în zona, respectiv pe str. Uranus.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrică - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Uranus.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la rețeaua publică, odată cu extinderea rețelei pe strada Uranus.

Telecomunicații - se va realiza prin racordare la rețeaua existentă, odată cu extinderea rețelei pe strada Uranus.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA CUPLATA CU LOCUINTA DE PE PARCELA ALATURATA INSCRISA IN CF NR. 119663, IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI”, cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Uranus, nr. 25, s-a realizat la cererea beneficiarilor Corlaci Gheorghe Florin și Corlaci Teodora Nicoleta, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuințe unifamiliale cuplata cu alta locuință unifamilială de pe parcela alăturată, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea construcției și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.

Noul obiectiv – locuința unifamilială, cuplata cu locuința de pe parcela alăturată - va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigentele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 256 mp, impreuna cu parcela alaturata, situat in localitatea Alba Iulia, str. Uranus, nr. 25, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din strada Uranus, latura estica a parcelei. Amplasamentul propus este liber ed constructii si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal la locuinta se va realiza din exteriorul incintei prin fatada estica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces si a unui pachet de trei trepte. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este în concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de cladire in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARIU URBANISTICE-MOBILARE” atasata documentatiei. Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa cu destinatia de locuinta unifamiliala, va avea o suprafata construita de aproximativ 76.58 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 156.70mp, si va avea o capacitate de aproximativ 4 persoane.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

Distanta propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

De 0.00m fata de limita de proprietate din nord(proprietate privata Corlaci Gheorghe Florin, Corlaci Teodora Nicoleta - liber de constructii) ;

De 4.00 m fata de limita de proprietate din est (domeniu public strada Uranus);

De 0 fata de limita de proprietate din sud (proprietate privata [REDACTED] - liber de constructii);

De 4.22 m fata de limita de proprietate din vest (proprietate privata [REDACTED] - liber de constructii)

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza din Str. Uranus.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza din Str. Uranus.

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

Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica zonei de podis si arhitectura locala.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Amplasamentul propus este liber de constructii si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata.

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din strada Uranus. Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada estica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces si a unui pachet de 3 trepte.

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

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona cu densitate scazuta si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Terenul prezinta o usora declivitate, pe directia est-vest, astfel, constructia propusa nu va trebui sa adopte o structura care sa se adapteze la panta terenului. Prin propunere se va delimita o suprafata de 96.25 mp de spatii verzi, , care sa deserveasca parcelei cu CF 119662 si care vor reprezenta aproximativ 37.60 % din suprafata totala a parcelei (minim 30% conform C.U nr. 1430/13.09.2023)

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

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de aparitia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-o locuinta unifamilila. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate vor fi evacuate catre reseaua centralizata de canalizare existenta in zona. Atat in cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si in faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite in faza de constructie, considerate surse potientiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluarile accidentale ale solului.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

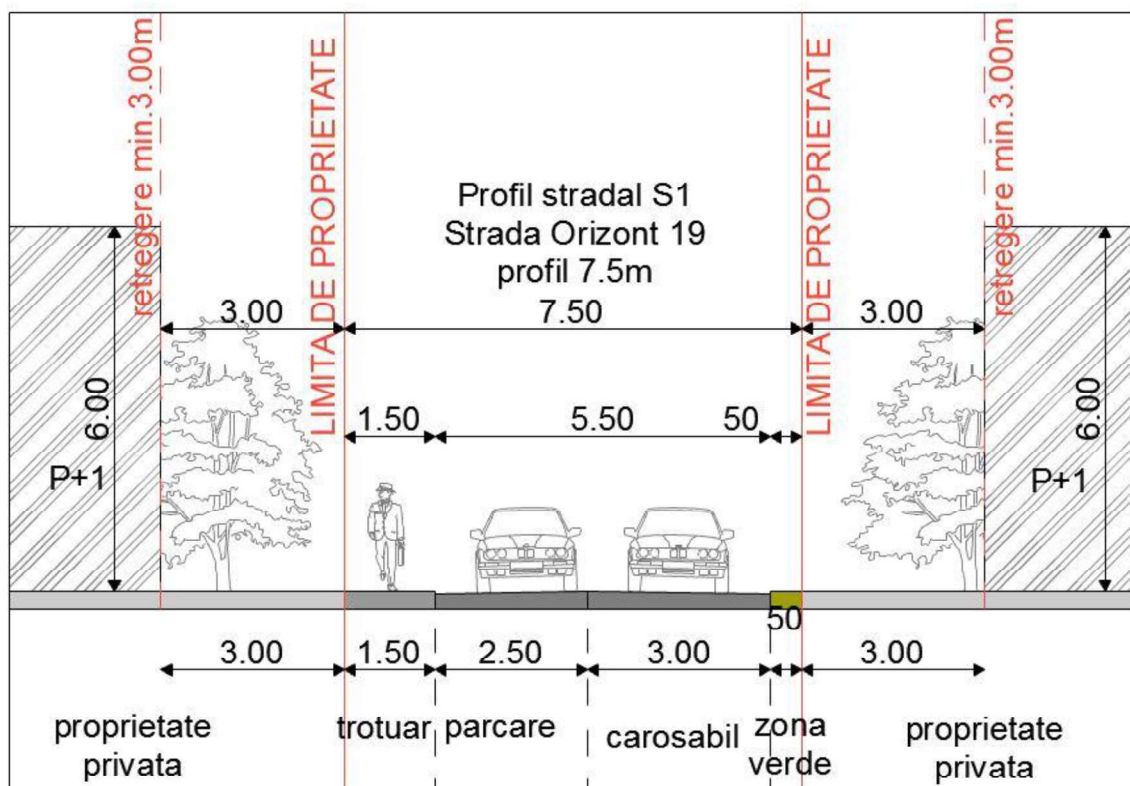
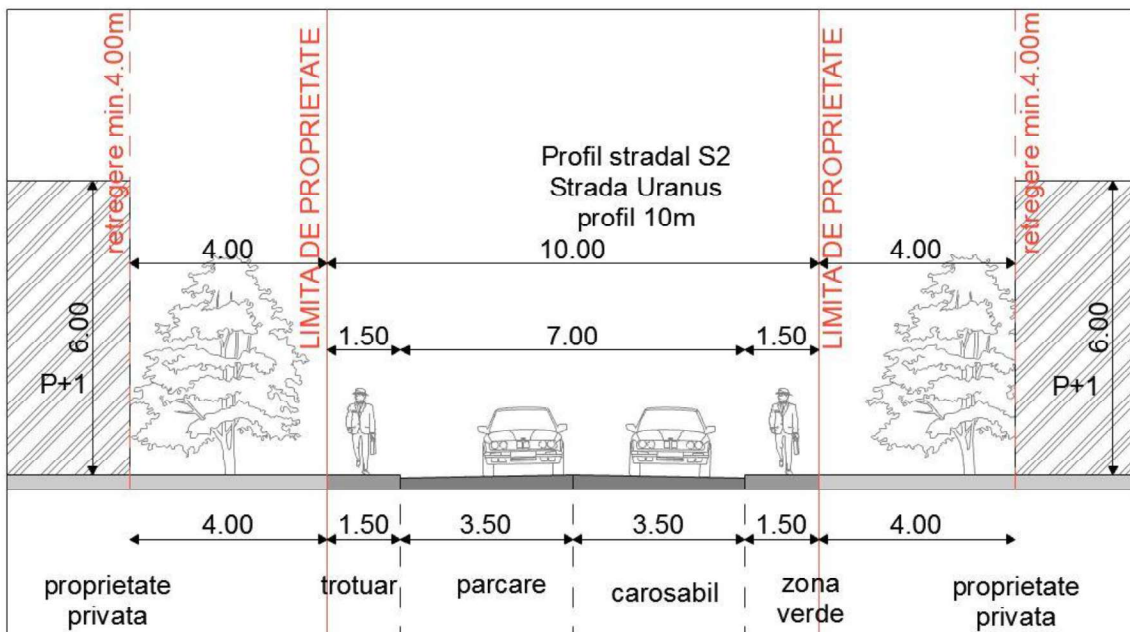
4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupata in procent de aproximativ 37.60% de spatii verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

4.15. Regimul de construire (aliniearea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

De 0.00m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată Corlaci Gheorghe Florin, Corlaci Teodora Nicoleta);

De 4.00 m față de limita de proprietate din est (domeniu public strada Uranus);

De 0 față de limita de proprietate din sud (proprietate privată [redacted]);

De 4.22 m față de limita de proprietate din vest (proprietate privată [redacted]);

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcției propuse:

Regimul de înălțime propus: parter + etaj;

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T. propus prin P.U.D. = 29.91%

P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 30 %

Coeficientul de utilizare al terenului:

C.U.T. propus prin P.U.D. = 0.612

C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1

4.17. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial conform PUD		
	suprafața (mp)	procent %
Construcție propusă	76.58	29.91
Terasă neacoperită	11.22	4.38
Scări/accese	2.43	0.95
Spațiu verde	96.25	37.60
Aleii auto/parcaje	38.45	15.02
Aleii pietonale	19.48	7.60
Imprejmuiri/ziduri de sprijin	10.10	3.95
Piatra spartă concasată	1.49	0.59
Total	256	100

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str.Uranus, conform solutie de bransare.

Canalizarea - apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la reseaua municipala de canalizare existenta in zona, respectiv pe str. Uranus, conform solutiei de racordare.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Uranus.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua publica, odata cu extinderea retelei pe strada Ocele Mari.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, odata cu extinderea retelei pe strada Uranus.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unei locuinte unifamiliale, cuplate cu o locuinta unifamiliala de pe parcela alaturata, ce va avea regimul de inaltime P +E si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme si spatii verzi amenajate minimal, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

Intocmit,
arh.Curea Spiridon