

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 – **DEMOLARE CONSTRUCTII C2 SI C3 SI
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA – A DOUA PE PARCELA**

▪ **NR. PROIECT**

18-23

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA MURESULUI, NR 83

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

BALA NICOLAE

▪ **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

IULIE 2023

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a doua locuinte pe parcela, cu regim de inaltime P+M. Cele doua anexe (C2 si C3) se vor demola iar noua locuinta se va construi pe acest amplasament.

Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m, respectiv 4.50m fata de locuinta existenta (117483-C1).

Accesul se face din strada Gorunului dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 11m.

Alinierea constructiei propuse fata de strada respecta alinierea anexelor care urmeaza sa fie demolate si celelate constructii care formeaza frontul stradal.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor

amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% si coeficientul de utilizare a terenului 1.20.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 608mp, situat in zona construibila L3A.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L3A 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.

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. Gorunului si strada Muresului.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Strada Muresului, la nord est
- Strada gorunului la sud est
- CF NR 100088 la sud vest
- CF NR 103154 la nord vest

Terenul studiat se afla in proprietatea BALA NICOLAE conform CF 117843 si are suprafata de 608 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren mai exista conform CF, trei constructii C1 cu functiune de locuinta CF 117843-C1, care se mentine si doua anexe CF 117843-C2 si 117843-C3 care urmeaza sa fie demolate.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: L3A zona de locuinte individuale si semicolective.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este locuinta, a doua pe parcela

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

Terenul studiat se afla in proprietatea BALA NICOLAE conform CF 117843 si are suprafata de 608 mp.

POT ex. =26.00%, CUT ex. = 0.26

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orientala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiate in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia unor tasari diferentiale semnificative.
- In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la „categoria teren tare” si respectiv, la „clasa a II-a”
- Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun de fundare si la realizarea unei incastrari de minimum 0.20m in acesta.
- Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile pentru fundatii se vor opri la acele cote care asigura „inaltimea minima constructiva a talpii/blocului de fundare”, asigura depasirea „adancimii de inghet” si asigura „incastrarea minima” in stratul bun de fundare.

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

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere (cvasi-continui), cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviometrie ridicata).

3.10. 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 $T_c=0.7sec$.

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

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

3.12. Echiparea existenta

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

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a doua locuinte pe parcela, cu regim de inaltime P+M. Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m respectiv 4.50m fata de locuinta existenta.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a doua locuinte pe parcela, cu regim de inaltime P+M. Cele doua anexe (C2 si C3) se vor demola iar noua locuinta se va construi pe acest amplasament.

Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m, respectiv 4.50m fata de locuinta existenta (117483-C1).

Accesul se face din strada Gorunului dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 11m.

Alinierea constructiei propuse fata de strada respecta alinierea anexelor care urmeaza sa fie demolate si celelate constructii care formeaza frontul stradal.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% si coeficientul de utilizare a terenului 1.20.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 608mp, situat in zona construibila L3A.

Funciunea dominanta : L3A 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

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $S_{c_{ex}}=158$ mp
Suprafata desfasurata $S_{d_{ex}}=158$ mp
Suprafata construita $S_{c_{pr}}=181$ mp
Suprafata desfasurata $S_{d_{pr}}=288$ mp
 $H_{max}= 6$ m

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de construcțiile existente accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Terenul studiat se afla in proprietatea BALA NICOLAE conform CF 117843 și are suprafata de 608 mp.

Accesul la locuinta existenta se face din strada Muresului iar pentru locuinta propusa din strada Gorunului. Strazile sunt reglementate și amenajate cu troturare. Alineamentul propus respecta limita frontului existent.

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

Pe teren mai exista conform CF, trei constructii C1 cu functiune de locuinta CF 117843-C1, care se mentine și doua anexe CF 117843-C2 și 117843-C3 care urmeaza sa fie demolate.
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare și rezolvare a circulatiei carosabile pietonale

Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazii Muresului și Gorunului conform documentatiilor urbanistice anterioare.

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la constructia noua se face din strada Gorunului iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului.

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

Inaltimea maxima va fi 6.00m și un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

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

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata și conditionari impuse de aceasta

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

4.10. 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, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Se pastreaza profilul strazii Muresului si Gorunului dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

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

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime P+M

Regimul de aliniera a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m respectiv 4.50 fata de locuinta existenta.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

POT existent =26.00%, CUT = 0.26

POT propus = 30.00%, CUT = 0.48

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.48

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona

- **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.

4.18. Bilant teritorial

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

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principali indici urbanisti ai P.U.D.

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

C.U.T. Maxim = 1.20

P.O.T. = 30.00%

C.U.T. = 0.48

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	608	100	608	100
ZONA de LOCUINTE – L3A	608	100	608	100
CONSTRUCTII	158	25.98	181	29.77
ALEI PIETONALE SI PARCARI	284.66	46.81	232.82	38.29
ZONA VERDE	165.34	27.21	194.18	31.94

5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază conformarea în teren a unei a doua locuințe pe parcelă, cu regim de înălțime P+M. Cele două anexe se vor demola iar în locul lor va fi amplasată a doua locuință pe parcelă.

6. ANEXE

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**