

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 CASA DE VACANTA**

▪ **NR. PROIECT**

01-24

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA TALMACIU, NR 14

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

TOMUTEA TRAIAN MIRCEA

▪ **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

IANUARIE 2024

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei case de vacanta, cu regim de inaltime (D+P). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 6.00m fata de aliniamentul la strada Talmaciu.

Accesul se face din strada Talmaciu care se va dezvolta, conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. In acest scop, beneficiarul a creat parcela distincta (CF 119938) care urmeaza a fi cedata pentru dezvoltarea strazii. Retragerile fata de aliniament conform CU, vor fi de 5m la strada Talmaciu. Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 3m, iar cea posterioara de 5m.

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 20% si coeficientul de utilizare a terenului 0.40.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 500mp, situat in zona construibila L7 subzona caselor de vacanta.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L7 subzona caselor de vacanta.

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. Talmaciu.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Proprietate privata, la Sud
- Proprietate privata, la Est
- Proprietate privata, la Nord
- Strada Talmaciu, la Vest

Terenul studiat se afla in proprietatea TOMUTEA TRAIAN MIRCEA, conform CF 119939 si are suprafata de 500 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, terenul studiat se afla in UTR: L7 subzona caselor de vacanta.

Constructiile invecinate au functiunea de case de vacanta/locuinte.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este casa de vacanta.

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

Terenul studiat se afla în proprietatea TOMUTEA TRAIAN MIRCEA, conform CF 119939 și are suprafața de 500 mp..

Pe teren nu mai există construcții.

3.7. 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-plană și ușor sub-orizontală 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 țări 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.

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

Nu este cazul

3.9. 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 groșiere 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).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de varf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având 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 case de vacanta/locuinte cu regim de inaltime P, P+1.

3.12. Echiparea existenta

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

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei case de vacanta, cu regim de inaltime (D+P). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 6.00m fata de aliniamentul la strada Talmaciu.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei case de vacanta, cu regim de inaltime (D+P). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 6.00m fata de aliniamentul la strada Talmaciu.

Accesul se face din strada Talmaciu care se va dezvolta, conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. In acest scop, beneficiarul a creat parcela distincta (CF 119938) care urmeaza a fi cedata pentru dezvoltarea strazii. Retragerile fata de aliniament conform CU, vor fi de 5m la strada Talmaciu. Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelor va fi de 3m, iar cea posterioara de 5m.

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 20% si coeficientul de utilizare a terenului 0.40.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, are suprafata totala de 500mp, situat in zona construibila L7 subzona caselor de vacanta.

Funciunea dominanta : L7 subzona caselor de vacanta.

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

case de vacanta

locuinta de serviciu pentru administrator/paznic

servicii turistice

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $Sc_{ex}=0$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{ex}=0$ mp

Suprafata construita $Sc_{pr}=98.51$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{pr}=193.83$ mp

$H_{max}= 9.00m$ la coama

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

Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 6.00m față de aliniamentul la strada Talmaciu.

Accesul se face din strada Talmaciu care se va dezvolta, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. În acest scop, beneficiarul a creat parcelă distinctă (CF 119938) care urmează a fi cedată pentru dezvoltarea străzii. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor va fi de 3m, iar cea posterioară de 5m.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Pe teren nu mai există construcții.

Construcțiile învecinate au funcțiunea de case de vacanță/locuințe, se păstrează caracterul rezidențial.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile pietonale

Organizarea circulației rutiere

Strada Talmaciu se va dezvolta conform documentațiilor urbanistice anterioare, la un profil de 10m. În acest scop, beneficiarul a creat parcelă distinctă (CF 119938) care urmează a fi cedată pentru dezvoltarea străzii.

Organizarea circulației pietonale

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

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Înălțimea maximă va fi 9.00m la coama și un procentul de ocupare al terenului de maxim 20%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de aceasta

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție. Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de acces, trotuare de gardă și de grădina cultivată se vor amenaja spații înierbate și se vor menține sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel încât să 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

Strada Talmaciu se va dezvolta conform documentatiilor urbanistice anterioare, la un profil de 10m. In acest scop, beneficiarul a creat parcela distincta (CF 119938) care urmeaza a fi cedata pentru dezvoltarea strazii.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
Nu este cazul

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

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime P+E

Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 6.00m fata de aliniamentul la strada Talmaciu.

POT max. admis = 20%, CUT max.admis = 0.40

POT = 19.70%, CUT = 0.39

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor
C.U.T. = 0.39

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza prin extinderea retelei existente pe strada Padurii.

- **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**

Racordare la reseaua existenta in zona

- **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

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 20,00%

C.U.T. Maxim = 0.40

P.O.T. = 19.70%

C.U.T. = 0.39

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE	500	100	500	100
SUBZONA CASE DE VACANTA – L7	500	100	500	100
CONSTRUCTII			98.51	19.70
ALEI PIETONALE SI PARCARI			65.78	13.16
ZONA VERDE			335.71	67.14

5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza amplasarea unei case de vacanta, cu regim de inaltime (P+E). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 6.00m fata de aliniamentul la strada Talmaciu.

6. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA