

PROIECT NR.01/2024

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO LA DEMISOL SI
IMPREJMUIRE**
ALBA IULIA, STR.LIVIU REBREANU, nr.14A

BENEFICIAR:
BISBOACA NICOLAE
BISBOACA PAVEL

PROIECTANT GENERAL:
S.C. FLESchIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor, nr. 75B

Colectiv de elaborare:

arh. Stelian **Fleschin**
arh. Stelian **Fleschin**
arh. Daniel **Chira**

sef proiect
urbanism

ing. Cornel Viorel Ispas

studiul topografic

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism
 - Extras CF
 - Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
 - **RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI;**
 - Notificari vecini (copie xerox);
 - Declaratii vecini (copie xerox);
 - Poza panou informarea publicului;

B. PIESE DESENATE

1. Plan incadrare in zona	scara 1/5000	pl. 0
2. Situatia existenta	scara 1/500	pl. 1
3. Reglementari urbanistice detaliate	scara 1/500	pl. 2*
4. Reglementari urbanistice detaliate	scara 1/500	pl. 2
5. Reglementari edilitare	scara 1/500	pl. 3
6. Obiective de utilitate publica	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh. Fleschin Stelian

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii :

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO SI IMPREJMUIRE, Alba Iulia, str. Liviu Rebreanu, nr.14A, jud. Alba

Beneficiar: BISBOACA NICOLAE, BISBOACA PAVEL

Alba Iulia, str.lasilor, nr.39, jud.Alba

Proiectantul general:

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Alba Iulia, str. Calea Motilor, nr. 75B

Data elaborarii documentatiei: FEBRUARIE 2024

b. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program:

1. Denumirea lucrarii:

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO SI IMPREJMUIRE

2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul se afla in localitatea Alba Iulia, str.Liviu Rebreanu, nr.14A, jud. Alba in intravilanul localitatii,teren pe care se propune realizarea a trei blocuri de locuinte colective cu un regim de inaltime S+P+4, S+P+2, S+P+3+1R avand in total 35 apartamente. Se vor realiza apartamente de 1-2-3 camere.

Pe amplasamentul studiat se vor amenaja in total de 23 locuri de parcare si 13 garaje la parterul blocurilor (datorita confuguratiei terenului). Este asigurat numarul de locuri de parcare pentru apartamentele propuse.

3. Amplasament: Terenul pe care se vor construi locuintele colective are o suprafata de 2709 mp si se invecineaza cu:

- la nord de domeniul privat particular
- la vest de domeniul public – strada LIVIU REBREANU
- la sud de domeniul privat particular
- la est de domeniul public – strada IOAN ALEXANDRU

c. Surse documentare

- Ridicare topografica a terenului studiat;

2. Incadrarea in zona:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Amplasamentul se afla in Alba Iulia, str.Liviu Rebreanu, nr.14A, jud. Alba. In imediata vecinatate, spre nord se afla realizate blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E, pentru care au fost elaborate si aprobate documentatie in faza PUZ si autorizatii de construire.

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG-ul aprobat, acesta reglementand UTR-ul LM2-locuinte colective medii cu maxim P+4-5 niveluri

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind relativ plat.

Regimul de inaltime maxim admis in LM2 este P+4-5, iar POT maxim = 40% si CUT maxim =2,1 mpAdc / mpAteren. Terenul dispune de toate utilitatile urbane (energie electrica, retea gaz metan si retea apa potabila si canalizare).

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

Studiul geo aferent terenului studiat, prevede conditii de teren favorabile investitiei propuse prin conditii de fundare obisnuite.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces din strada LIVIU REBREANU (strada cu sens unic).

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 2709 mp, de forma dreptunghiulara si se invecineaza:

- la nord de domeniul privat particular
- la vest de domeniul public – strada LIVIU REBREANU
- la sud de domeniul privat particular
- la est de domeniul public – strada IOAN ALEXANDRU

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul studiat este liber de constructii in suprafata de 2709 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

L2-Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri

Fondul construit existent pe latura de nord si est este alcatuit de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E respectiv P+4E.

Destinatia cladirilor:

Langa terenul studiat exista realizate blocuri de locuinte colective (nord si est) cat si locuinte individuale (sud si vest).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat este domeniul privat particular conform nr. CF nr. 109106 nr. topo./cadastral 109106 avand suprafata totala de 2709 mp. Folosinta actuala a terenului:arabil.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Conditiiile geotehnice ale terenului: argile nisipoase si/sau argile prafoase, cu carbonati (venule sau concretiuni marunte), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic vartoase.;

Adancimea de fundare: -2,00m; -1,60m; -1,35m; -0,925m; -0,75m de la cota ±0.00;

Valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B=1.00m si adancimi de fundare D=2.00m): Pconv=350 kPa.

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

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Terenul este realtiv plan si nu necesita lucrari de sistematizare verticala semnificative.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$

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

Constructii de locuit (locuinte colective).

Echiparea existenta:

Terenul dispune de toate utilitatile urbane (energie electrica, retea gaz metan si retea apa potabila si canalizare).

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Pe terenul liber de constructii, se doreste realizarea a trei blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4, S+P+2 respectiv S+P+3+1R, avand un numar total de 35 apartamente cu 1,2 sau 3 camere.

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Sunt prevazute un numar total de 13 garaje la parterul blocurilor (datorita confuguratiei terenului) si respectiv 23 locuri de parcare in incinta studiata.

In incinta se vor amenaja zone verzi in suprafata de cca 484,0mp in care se va planta vegetatie joasa. Se vor amenaja si doua locuri de joaca pentru copii.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia se va dezvolta pe o suprafata care nu depaseste procentul de ocupare de 40% al terenului. Regimul de inaltime propus este de S+P+4, S+P+2 respectiv S+P+3+1R, regim de inaltime admis prin PUG-UL aprobat, pentru zona L2-Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Suprafata construita propusa este de cca 812 mp si o arie desfasurata propusa de cca 3650 mp.

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

Distantele minime fata de vecinatati vor fi:

- 5,11m;5,45m respectiv 8,76m fata de terenul apartinand domeniului privat particular latura de nord ;

- 19,11m respectiv 19,35m fata de terenul apartinand domeniului public,latura de est; strada Ioan Alexandru;

- 3,50m respectiv 5,00m fata de terenul apartinand domeniul privat particular,latura de sud;

-10,17m respectiv 13,36m fata de terenul apartinand domeniului privat particular, situat pe latura de vest

Accesul auto la locuintele colective se va face din strada Liviu Rebreanu iar accesul pietonal se face atat din strada Liviu Rebreanu cat si din strada Ioan Alexandru prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari urbanistice

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Constructiile propuse se vor armonizeaza ca plastica arhitecturala cu locuintele colective din vecinatate.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Terenul studiat este liber de constructii.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto si pietonal se va realiza direct din str.Liviu Rebreanu. Este asigurat si accesul autospecialelor in caz de incendiu.

Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi amenajate cu dale de beton pe pat de nisip, iar zonele verzi vor fi inierbate. Se vor amenaja in total de 23 locuri de parcare si 13 garaje la parterul blocurilor

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

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste constructiile propuse.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor colecta separat si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de deversarea lor in canalizarea oraseneasca.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Terenul face parte dintr-o zona rezidentiala, avand constructii existente in vecinatatea studiata.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se vor amenaja spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat este relativ plat.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Nu este cazul.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Constructiile propuse vor mentine toate conditionarile urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat. Fiind propus un regim de inaltime S+P+4, S+P+2 respectiv S+P+3+1R.

Inaltimea maxima va fi de +15,00m.

Distantele minime fata de limite:

- 5,11m; 5,45m respectiv 8,76m fata de terenul apartinand domeniului privat particular latura de nord ;

- 19,11m respectiv 19,35m fata de terenul apartinand domeniului public,latura de est; strada Ioan Alexandru;

- 3,50m respectiv 5,00m fata de terenul apartinand domeniul privat particular,latura de sud;

-10,17m respectiv 13,36m fata de terenul apartinand domeniului privat particular, situat pe latura de vest

Procentul de ocupare al terenurilor:

POT propus= 30%

POT max. admis= 40%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

C.U.T.propus = 1,35 mpAdc/mpTeren .

C.U.T. Max. admis = 2,1 mpAdc/mpTeren;

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. Existent = 0,00

Conform certificatului de urbanism limita maxima a C.U.T. Este de 2,1mpADC/mp.teren

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentare cu energie electrica:

- se va realiza de la reseaua stradala

Alimentare cu apa:

- se va realiza prin bransare la reseaua existenta

Canalizare:

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

Gaze naturale:

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

Telecomunicatii:

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat :

S teren=2709mp

S constructii propuse=812mp

S desfasurata constructii=3650mp

S alei, parcaje, trotuare=1451mp

S zone verzi=484mp

5. Concluzii:

- *Consecintele realizarii obiectivelor propuse:*

S.C. FLESchIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Obiectivul propus spre realizare a 3 blocuri de locuinte colective cu un regim de inaltime S+P+4, S+P+2, S+P+3+1R avand in total 35 apartamente. Se vor realiza apartamente de 1-2-3 camere.

In urma realizarii obiectivelor propuse vor rezulta spatii urbane frumos amenajate.

- *Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:*
Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.
- *Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:*
Obiectivul propus prin PUD, prin functiunea de locuinte colective se integreaza in viitorul ansamblul de locuinte colective.

Intocmit:

arh. Stelian Fleschin

