

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 A DOUA LOCUINTA PE PARCELA SI IMPREJMUIRE**

▪ **NR. PROIECT**

19-23

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA LALELELOR, NR 64B

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

BOLOG GHEORGHE, BOLOG MARIOARA

▪ **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 (Sp+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m fata de anexa existenta (78703-C2), respectiv 8.06m fata de locuinta existenta (78703-C1).

Accesul se face din strada Lalelelor dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la strada Lalelelor si de 4m la strada Corneliu Baba, urmarind frontul la strada existent. Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 2m respectiv 1.5m, resectand situatia existenta in teren.

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 0.40.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de vest, are suprafata totala de 931mp, 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 vest 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 vest 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. Lalelelor.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- o Strada Lalelelor, la Sud
- o Proprietate privata, la Est
- o Proprietate privata, la Nord
- o Strada Corneliu Baba, la Vest

Terenul studiat se afla in proprietatea BOLOG GHEORGHE, BOLOG MARIOARA conform CF 78703 si are suprafata de 931 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren mai exista conform CF, doua constructii avand functiunea de locuinta (78703-C1), respectiv anexa (78703-C2).

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

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

4. Terenul studiat se afla in proprietatea BOLOG GHEORGHE, BOLOG MARIOARA conform CF 78703 si are suprafata de 931 mp.

POT ex. =14.50%, CUT ex. = 0.15

4.1. 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-orizontala 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 evidentiata 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.

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

Nu este cazul

4.3. 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 freactice 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).

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, P+1+M.

4.6. Echiparea existenta

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

5. REGLEMENTARI

5.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a doua locuinte pe parcela, cu regim de inaltime (Sp+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m fata de anexa existenta (78703-C2), respectiv 8.06m fata de locuinta existenta (78703-C1).

5.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a doua locuinte pe parcela, cu regim de inaltime (Sp+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m fata de anexa existenta (78703-C2), respectiv 8.06m fata de locuinta existenta (78703-C1).

Accesul se face din strada Lalelelor dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la strada Lalelelor si de 4m la strada Corneliu Baba, urmarind frontul la strada existent. Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 2m respectiv 1.5m, resectand situatia existenta in teren.

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 0.40.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de vest, are suprafata totala de 931mp, 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

5.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $S_{c_{ex}}=135 mp$

Suprafata desfasurata $S_{d_{ex}}=135$ mp
Suprafata construita $S_{C_{pr}}=227.11$ mp
Suprafata desfasurata $S_{d_{pr}}=311.93$ mp
 $H_{max}=6$ m

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

Locuința propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de anexa existentă (78703-C2), respectiv 8.06m față de locuința existentă (78703-C1).

Accesul se face din strada Lalelelor dezvoltată conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile față de aliniament vor fi de 5m la strada Lalelelor și de 4m la strada Corneliu Baba, urmărind frontul la strada existentă. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor va fi 2m respectiv 1.5m, reșectând situația existentă în teren.

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

Pe teren mai există conform CF, două construcții având funcțiunea de locuință (78703-C1), respectiv anexa (78703-C2).

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

5.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul

5.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile pietonale

Organizarea circulației rutiere

Se păstrează profilul străzii Lalelelor și Corneliu Baba dezvoltate conform documentațiilor urbanistice anterioare.

Organizarea circulației pietonale

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

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

Înălțimea maximă va fi 6.00m și un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

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

5.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de aceasta

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

5.10. 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 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.

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, 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.

5.13. Profiluri transversale caracteristice

Se pastreaza profilul strazii Lalelelor si Corneliu Baba dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

5.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

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

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime Sp+P

Regimul de aliniere a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 3.00m fata de anexa existenta (78703-C2), respectiv 8.06m fata de locuinta existenta (78703-C1).

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.40

POT =24.39%, CUT = 0.24

5.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.24

5.17. 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 rețelei existente

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

5.18. Bilant teritorial

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

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

C.U.T. Maxim = 0.40

P.O.T. = 24.39%

C.U.T. = 0.24

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	931	100	931	100
ZONA de LOCUINTE – L3A	931	100	931	100
CONSTRUCTII	135	14.50	227.11	24.39
ALEI PIETONALE SI PARCARI	65	7	355	38.14
ZONA VERDE	731	78.5	348.89	37.47

6. 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 (Sp+P). Locuința propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 3.00m față de anexa existentă (78703-C2), respectiv 8.06m față de locuința existentă (78703-C1).

7. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

