

PROIECT NR. 227/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD – LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI,
IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A, jud. Alba

BENEFICIAR: Hulea Ovidiu Cristian

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura

Data: martie 2024

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:10000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500
- 5 REPRESENTARE VOLUMETRICA

Se anexeaza:

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.



INTOCMIT
arh MIREA IULIAN

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**
- Adresa obiectiv: **Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A, jud. Alba**
- Proiect numar: **227/2024**
- Beneficiar: **Hulea Ovidiu Cristian**
- Proiectant de specialitate: **MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii: **MARTIE 2024**

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime P si realizarea imprejmurii terenului, studierea aleilor, parcari, incadrarea in reglementarile aferente PUG, aprobat cu HCL 158/2014, privind aliniamentele laterale, fata si spate si a indicatorilor de urbanism POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea dlui. Hulea Ovidiu Cristian, **C.F. nr. 120157, nr. Cadastral 120157, S parcela = 559,00 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este P, iar suprafata construită propusa este de 183.17 mp, iar desfasurata: 183.17 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcari, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic, care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 559,00 mp se afla in intravilan in UTR ZM - zona mixta

ZM1 - zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime máxima P+1+M, cu subzonele:

- IS 1 – institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere (nepoluante si cu trafic mic));
- Lm2b – locuire;
- ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul, Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (559 mp), are situare in zona de nord-vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Scarisoara, care are un profil de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta: arabil.

Retele existente (la mai putin de 30 m):

- Retea de energie electrica
- Retea de canalizare
- Retea de gaz

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A, jud. Alba

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Scarisoara cu un profil stradal de 8.00 m.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghiulara.

S teren liber = 559 mp (categorie de folosinta – curti constructii)

- limita proprietate sud – CF 90507, CF 120156
- limita proprietate est – str. Scarisoara, CF 120156
- limita proprietate vest – CF 96690 si CF 96691
- limita proprietate nord – CF 114695 si CF 84231

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 559,00 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Locuințe individuale tip urban, cu maxim P+1+M și parcela cu suprafața terenului $\geq 250,00$ mp, și care au o lățime la strada de minim 12.00 m.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR:

În zona = Locuințe individuale.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

În zona: predominant proprietate particulară a persoanelor fizice.

Parcela studiată:

Terenul aparține d-lui. Hulea Ovidiu Cristian, **C.F. nr. 120157, nr. cadastral 120157, S parcela = 559.00 mp**, și se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A.
Folosința actuală a terenului: curți construcții.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate, în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția de tasări diferențiale semnificative.

În conformitate cu Normele Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale – cu granulometrie fină, se va încadra la “categoria teren tare” și respectiv, la clasa a II -a “pentru depozitele grosiere încadrarea se face la “categoria teren foarte tare” și respectiv, la clasa a III-a.

Pentru asigurarea stabilității peretilor săpăturilor, acolo unde se considere necesar vor fi prevăzute sprijinirile specifice terenurilor coezive. Pe timpul săpăturilor se recomandă ca depozitarea pământului excavat să nu se facă la distanțe mai mici de cca 0.50 – 1.00 m față de limitele săpăturilor, pentru asigurarea stabilității peretilor.

Pământurile rezultate din săpături se vor putea utiliza ca materiale de umplutură cu condiția “depunerii lor sistematice” (în strate succesive de cca 0.15-0.30 mgrosime) și a compactării lor controlate (manual și/sau mecanizat, până la atingerea unor grade de compactare $D_{med} > 98\%$ și $D_{min} > 95\%$ din valorile Proctor obținute pe probe medii ale pământurilor puse în opera).

Capacitatea portantă: se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1.00$ m și adâncimi de fundare $D = 2.00$ m, $P_{conv.} = 320$ kPa).

Adâncimea de fundare: se va preciza de către proiectantul de rezistență – din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală, din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca 0.90 – 1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

Stratul de fundare: stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fină, constituit local din argile prafoase și/sau argile nisipoase, cu carbonați, cafenii-galbui, plastic vartoase.

Seismicitatea: conf. norm. P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10$ g, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică “F”

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

În zona amplasamentului (zona de albie majoră/lunca a râului Ampoi) apele subterane se organizează ca acumulări freatice, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, deasupra contactului acestora cu roca de bază, cuasi impermeabilă, la adâncimi variabile de la cca 2.00-3.00 m la peste 5.00-6.00m, cu posibilitatea de ridicare a nivelului lor hidrostatic până la cca 1.20-1.50 m de la nivelul T_n actual, în perioadele cu pluviozitate accentuată.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0.10$ și $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Construcții de locuit (locuințe individuale) așezate nestructurate.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

Rețele existente (la mai puțin de 30 m):

- Rețea de energie electrică
- Rețea de canalizare
- Rețea de gaz
- Rețea de apă

4. REGLEMENTARI

4.1 . OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Pe terenul liber de construcții, beneficiarul dorește edificarea unei locuințe cu regim de înălțime P, alei și platforme auto și realizarea împrejuririi terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere stradă.

Locuința va avea:

- a. dimensiuni de 10.90 m x 17.85 m,
- b. regim de înălțime: P
- c. structura construcției este din zidărie portantă de cărămidă confinată cu samburi din beton armat în conlucrare cu cadre din beton armat. Infrastructura este realizată din fundații continue și elevații de beton simplu la partea superioară. Acoperișul va fi de tip șarpantă, având învelitoare țiglă ceramică.

Împrejmuirea la stradă propusă se va realiza în două variante: tip A – împrejmuire realizată la strada Scarisoara (parțial Est) și tip B – împrejmuire realizată pe limitele lateralele Nord, Sud, Vest și parțial Est

Împrejmuirea tip A – va fi alcătuită din soclu de beton, stalpi de beton și panouri transparente din confecții metalice, respectând reglementările PUZ și RLU.

Împrejmuirea tip B – va fi alcătuită din soclu de beton, stalpi de beton și zidărie cărămidă, respectând reglementările PUG și RLU.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR ZM1 cu subzona Lm2b - Zona locuinte;
- regim de inaltime: P+1+M
- regim de construire izolat
- functiuni principale: locuinte unifamiliale.
- functiuni complementare: alimentatie publica, comert, servicii profesionale, sociale, personale si service, parcaje, garaje, sanatate, educatie si invatamant prescolar, spatii de cazare, recreere, echipamente publice.

Funcțional obiectivele propuse se încadrează în PUG aprobat cu HCL 158/2014, menționându-se utilizările permise, respectiv:

- locuinte individuale cu regim de construire izolat cu P+1+M.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- POT max. adm. = 40%, CUT max. Adm. = 1.20

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu min. **34.00 m, la strada Scarisoara si 6.50 m, fata de CF 120156.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

- limita de proprietate **Nord – minim 0.90 m;**
- limita de proprietate **Sud – minim 3.00 m**
- limita de proprietate **Vest – minim 3.00 m.**

Se vor respecta prevederile din Codul Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuinta familiala:

Regim inaltime: P

S construita = 183,17 mp,

S desfasurata = 183,17 mp

POT propus = 32.76 %, POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.32, CUT max. adm = 1.20

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Accesul:

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;
- accesul pe parcela se realizeaza din str. Scarisoara, cu profil de 8.00 m, reglementata conform PUZ, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTIILOR ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Constructia noua se va integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se admite Parcarea/Staționarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulațiilor publice, in parcarile special amenajate.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea locuintei catre limita vest a terenului.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zona protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 176.66 mp, din totalul terenului de 559.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 176.66 mp, din totalul terenului de 559.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se păstrează profilul stradal al străzii Scarisoara, prezentat în partea desenată cu profil de 8.00 m, cu reglementările propuse prin PUZ, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

4.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticală locuință:

Cota ±0.00 a locuinței va fi considerată cota +0.30 față de CTS-ul propus în zona intrării principale. Accesul din stradă se va face prin intermediul unei alei cu pantă 2%.

- Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformei parțiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigolă deschisă pe spațiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuința propusă va fi construită în regim de construire izolat, având regim de înălțime propus **P și H max. 4.98 m. de la cota ± 0.00**

Înălțime maximă – din cota ± 0.00 = + 4.98 m

Înălțime maximă la cornișă – măsurată din cota ± 0.00 = +3.05 m

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **34.67 m**, la strada Scarisoara si **6.50 m**, fata de CF 120156.

Retragerile constructiei fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala:

- fata de limita **Nord**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **0.90 m**.
- fata de limita **Sud**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **3.00 m**.
- fata de limita **Vest**, proprietate privata, constructia este retrasa cu **3.00 m**.

S construita = 183.17 mp, S desfasurata = 183.17 mp

POT propus = **32.76 %**, POT max. adm. = **40%**

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.32**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.2**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE, RACORDURI)

Rețele existente (la mai puțin de 30 m):

- Rețea de gaz
- Rețea de canalizare
- Rețea de energie

Toate rețelele utilitare se vor prelungi, iar construcțiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	559.00	100%
2	Suprafata construita locuinta propusa	183.17	32.76%
4	Suprafata desfasurata locuinta	183.17	-----
5	Suprafata alei si platforme in incinta	199.17	35.62%
6	Zona verde	176.66	31.60%
7	P.O.T. prop	32.76%	
8	C.U.T. prop	0.32	-----
9	P.O.T. max. adm.	40.00 %	
10	C.U.T. max. adm.	1.20	-----

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuinte cu regim de inaltime P si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcari, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea domnului Hulea Ovidiu Cristian, **C.F. nr. 120157, nr. cadastral 120157, S parcela = 559 mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 94A.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din zidarie portanta de caramida confinata cu samburi din beton armat in conlucrare cu cadre din beton armat. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu la partea superioara. Acoperisul va fi de tip sarpanta, avand invelitoare tigla ceramica.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta.
- Nu constituie factor poluant.



Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Iulian Mirea", written over a faint grid.

