

PROIECT NR.03/2025

ELABORARE P.U.D
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE FAMILIALE, PISCINĂ,
ÎMPREJMUIRE, REALIZARE ACCES ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
ALBA IULIA, STR. IAȘILOR, NR. 38A

BENEFICIAR:
MOLDOVAN MIHAI
Și
RUDEAN ALEXĂNDRA CLAUDIA

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

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund-**Fleschin**
arh. Zsolt Freund-**Fleschin**
arh. stg. Miruna **Bărăitaru**

sef proiect
urbanism
desenat

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU PUD
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS CF
- MEMORIU PUD

B. PIESE DESENATE

1. Plan încadrare în zonă	scara 1/10000	pl. 0
2. Plan încadrare în zonă extras din PUG	scara 1/10000	pl. 0*
2. Situația existentă	scara 1/200	pl. 1
3. Reglementări urbanistice detaliate	scara 1/200	pl. 2
4. Reglementari echipări edilitare	scara 1/200	pl. 3
5. Proprietate asupra terenurilor	scara 1/200	pl. 4
6. Volumetrie		pl. 5

Șef Proiect
Arh. Zsolt Freund-Fleschin

Intocmit,

arh. stg. Miruna Băraiaru

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. *Date de recunoaștere a documentației*

Denumirea lucrării :

ELABORARE P.U.D ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE FAMILIALE, PISCINĂ, ÎMPREJMUIRE, REALIZARE ACCES ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, Alba Iulia, str. Iașilor, nr.38A, jud. Alba

Beneficiar: MOLDOVAN MIHAI și RUDEAN ALEXANDRA CLAUDIA
Alba Iulia, B.P. Hașdeu, nr. 33, bl. F3, et. 1, ap. 7, jud.Alba

Proiectantul general:
S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Moților, nr. 75B

Data elaborării documentației: aprilie 2025

b. *Obiectul lucrării*

Solicitări ale temei program:

1. Denumirea lucrării:

ELABORARE P.U.D ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE FAMILIALE, PISCINĂ, ÎMPREJMUIRE, REALIZARE ACCES ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul se afla în localitatea Alba Iulia, pe strada Iașilor, nr 38A, în intravilanul localității, teren pe care se propune realizarea unei construcții familiale, a unei piscine, a accesului, împrejmuirii și a branșamentelor la utilități. Conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism, se va crea o alee de acces (lotul 1) și un lot 2 care va face obiectul amplasării locuinței familiale, cu respectarea condițiilor minime ale lotului constructibil, din cauza faptului că frontul existent este mai mic de 12 metri liniari. Construcția va avea un regim de înălțime S+P+M.

Pe lotul 1 se va amenaja doar circulația auto și pietonală, lotul 2 vor fi locuința, piscina și un loc de parcare.

3. Amplasament: Terenul pe care se va construi locuința unifamilială are o suprafață totală de 664 mp și se învecinează cu:

- la nord de domeniul privat particular
- la vest de domeniul privat particular
- la sud de domeniul privat particular
- la est de domeniul public – strada Iașilor

c. *Surse documentare*

- Ridicare topografica a terenului studiat;
- PUG Alba Iulia

2. Încadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul se află în Alba Iulia, pe strada Iașilor, nr 38A. În imediata vecinătate, spre nord se află realizată o construcție de locuință familială, cu regim de înălțime P, iar în prelungirea sa sunt propuse spre construire 2 anexe gospodărești, iar înspre sud se află 3 construcții de locuință familială, având regim de înălțime P.

Reglementările asupra terenului studiat sunt date în PUG-ul aprobat, acesta reglementând UTR-ul L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Ridicarea topografică aferentă terenului studiat prezintă condiții favorabile pentru investiția propusă, terenul fiind relativ plat.

Regimul de înălțime maxim admis în L3A este $P+1+M$, iar $POT_{maxim} = 40\%$ și $CUT_{maxim} = 1,2 \text{ mp}_{Adc} / \text{mp}_{Ateren}$. Terenul nu dispune de toate utilitățile urbane (energie electrică, rețea gaz metan și rețea apă potabilă și canalizare), din acest motiv, branșamentele la utilități fac parte din acest cadru.

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

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu PUD.

Studiul geo aferent terenului studiat, prevede condiții de teren favorabile realizării investițiilor propuse prin condiții de fundare cu $P_{conv} 270 \text{ kPa}$.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul studiat are acces auto și pietonal din strada Iașilor, aflat pe lotul 1.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are o suprafață totală de 664 mp și se învecinează:

- la nord de domeniul privat particular
- la vest de domeniul privat particular
- la sud de domeniul privat particular
- la est de domeniul public – strada Iașilor

Din cei 664mp totali, 160mp sunt destinați lotului 1 – aleii de acces, iar restul de 504mp sunt ai lotului 2, dedicat construirii locuinței.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Terenul studiat este liber de construcții, în suprafața de 664 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

L3A - subzona locuințelor individuale și semicolective, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Fondul construit existent pe latura de nord și sud este alcătuit de locuințe familiale cu regim de înălțime P, aspectul fiind unul mediocru, nespecific acestui gen de construcții în mediul urban.

Destinația clădirilor:

Lângă terenul studiat există realizate construcții de locuință familială (nord și sud).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat este domeniul privat particular conform nr. CF nr. 92777 nr. topo./cadastral 92777 având suprafața totală de 664 mp. Folosința actuală a terenului: arabil 572mp, curți construcții 92mp.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Condițiile geotehnice ale terenului: argile nisipoase și/sau argile prafoase, cu carbonați (venule sau concrețiuni marunte), cafenii-galbui la brun-cenușii, plastic consistente.;

Adâncimea de fundare: 0.90-1.00m de la cota ± 0.00 ;

Valoarea presiunii convenționale de baza (specifică pentru lățimi de fundare $B=1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D=2.00\text{m}$): $P_{\text{conv}}=270\text{ kPa}$.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Terenul este relativ plan și nu necesită lucrări de sistematizare verticală semnificative.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ și $T_c=0,7\text{sec}$

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.):

Pe terenul studiat nu sunt edificate construcții.

Echiparea existentă:

Terenul nu dispune de toate utilitățile urbane (energie electrică, rețea gaz metan și rețea apă potabilă și canalizare), din acest motiv, branșamentele la utilități fac parte din acest cadru.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Pe terenul liber de construcții se dorește realizarea unei construcții familiale - având regimul de înălțime S+P+M, a unei piscine, a accesului, împrejmuirea și branșamentele la utilități. Este prevăzut un singur loc de parcare în incinta studiată, pe lotul 2. În incintă se vor amenaja zone verzi atât în lotul 1, cât și în lotul 2, însumând, în total, o suprafață de cca 230,75mp în care se va planta, preponderent, vegetație joasă, dar și arbori și arbuști, pe perimetrul împrejuririi. Se va propune și o piscină, amenajată, împrejur, de locuri pentru șezlonguri.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția se va dezvolta pe o suprafață care nu depășește procentul de ocupare de 40% al terenului, pe lotul 2. Regimul de înălțime propus este de S+P+M, admis prin PUG-UL aprobat, pentru zona L3A-Subzona individuale și semicolective, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Suprafața construită propusă pe lotul 2 este de cca 195,97mp și aria desfășurată totală propusă de cca 588mp.

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

Distanțele minime față de vecinătăți vor fi:

Construcția propusă se va realiza în regim izolat, urmărindu-se o bună orintare a camerelor de locuit, pe cel de-al doilea lot.

- 0,75m față de terenul apatinând domeniului privat particular
- între 3,00m – 3,30m față de terenul aparținând domeniului privat particular
- între 3,60m – 3,40m față de lotul 2
- între 5,00m - 5,30m față de domeniul privat particular IE 92776

Accesul auto și pietonal spre locuință se va face din strada lașilor prin intermediul aleilor propuse conf. Planșa nr.2 Reglementări urbanistice.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente din proximitate:

Construcția propusă se va armoniza, ca plastică arhitecturală, cu locuințele familiale din vecinătate, păstrând raportul compozițional al acestora.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Terenul studiat este liber de construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din str. lașilor. Este asigurat și accesul autospecialelor în caz de incendiu.

Suprafețele carosabile (destinate manevrelor de întoarcere și parcerii) și pietonale din incintă vor fi amenajate cu dale de beton pe pat de nisip, iar o altă parte din ele vor fi realizate prin dale înierbate. Se va amenaja un loc de parcare și 0 garaje.

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

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite în ceea ce privește realizarea construcției propuse.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens, nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri de reabilitare a terenurilor. Deșeurile menajere se vor depozita într-o zonă 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.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Terenul face parte dintr-o zonă cu locuințe individuale și semicolective, însă are și obiective publice existente în vecinătatea, fiind direct limitat, pe o latură, de zona dedicată serviciilor de interes general și turistic, comerț, alimentație publică și servicii profesionale.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se vor amenaja spațiile verzi atât de pe lotul 1, cât și de pe lotul 2.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat este relativ plat.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Nu este cazul.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Construcția propusă va menține condiționările urbanistice impuse atât prin PUG-ul aprobat pentru terenul studiat, cât și de retragerile aferente HCL 106/2009, situația studiată încadrându-se în cazul – locuință individuală pe parcela construibilă din rândul doi în regim izolat față de locuința din primul rând (construirea unei locuințe individuale în cazul unei parcelări pe două rânduri – pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, cu accese prin alei de deservire locală cu o lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime). Este propus un regim de înălțime S+P+M.

Înălțimea maximă de la cota terenului sistematizat va fi: +7,30m, unde $\pm 0,00 = 220,18$

Distanțele minime față de limite:

- 0,75m față de terenul aparinând domeniului privat particular
- între 3,00m – 3,30m față de terenul aparținând domeniului privat particular
- între 3,60m – 3,40m față de lotul 2
- între 5,00m - 5,30m față de domeniul privat particular IE 92776

Procentul de ocupare a terenurilor:

POT propus= 38,88%

POT max. admis= 40%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

C.U.T.propus = 1,16 mpAdc/mpTeren .

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

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

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Alimentare cu energie electrică:

- se va realiza de la rețeaua stradală

Alimentare cu apa:

- se va realiza prin branșare la rețeaua existentă

Canalizare:

- se va realiza prin branșare la rețeaua existentă

Gaze naturale:

- se va realiza prin branșare la rețeaua existentă

Telecomunicații:

- se va realiza prin bransare la rețeaua existentă

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat :

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
S _{totală teren}	664	100%	664	100%
Lot 1 - alee acces				
S _{lot1}	160	100%	160	100%
S _{constr./acces și balcoane}	0,00	0%	0,00	0%
S _{desfașurată construcții}	0,00		0,00	
S _{alei,trotuare,platforme}	0,00	0%	44,59	27,86%
S _{zona verde}	160	100%	115,41	72,13%
Lot 2 - locuință familială				
S _{lot2}	504	100%	504	100%
S _{constr./acces și balcoane}	0,00	0%	195,97	38,88%
S _{desfașurată construcții}	0,00		588	
S _{terasă neacoperită}	0,00	0%	33,90	6,72%
S _{piscină}	0,00	0%	28	5,55%
S _{alei,trotuare,platforme}	0,00	0%	130,8	25,95%
S _{zona verde}	504	100%	115,33	22,88%
Locuri de parcare la sol	0		1	
Arbori	1		min. 13	
POT _{propus}	0,00%		38,88%	
CUT _{propus}	0,00		1,16 mp/Adc	

5. Concluzii:

- *Consecințele realizării obiectivelor propuse:*

Obiectivul propus spre realizare a unei construcții familiale, a unei piscine, a accesului, împrejmuirii și a branșamentelor la utilități, având ca regim de înălțime S+P+M.

- *Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:*

Beneficiarul va obține autorizația de construire conform prevederilor legale în vigoare.

- *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:*

Obiectivul propus prin PUD, prin funcțiunea de locuință familială se integrează în contextual existent, determinat de locuințe.

Întocmit:

Arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. stg. Miruna Băraitaru