

PROIECT : **ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE**

ADRESA: Str: Alexandru Macedonski, Nr.4, Alba Iulia, Jud. Alba

BENEFICIAR: **SILEA LIVIU ADRIAN**

NUMAR PROIECT: 067/2024

FAZA: P.U.D.

PROIECTANT: S.C. BADA studio S.R.L.

Colectiv de elaborare: Arh. Andrei BURNETE

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

A.01	INCADRARE IN ZONA	SC 1:--/---
A.02	PLAN SITUATIA EXISTENTA	SC 1: 250
A.03	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1: 250
A.04	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR si RETELE EDILITARE	SC 1: 250

EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

- CF nr.120643

Intocmit : Arh.Andrei BURNETE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea P.U.D. „**ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE**” cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, Str. Alexandru Macedonski, nr. 8A jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului Silea Liviu Adrian si in baza certificatului de urbanism nr. 86 din 26.01.2024.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 009-2000, documentația de față prezintă următoarele:

Inițiator: SILEA LIVIU ADRIAN, str: Alexandru Vlahuta nr 8A, mun: Alba Iulia, Jud: Alba.

Elaborator proiect: S.C. BADA studio S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, str. Bucuresti, nr.27,jud. Alba, înregistrata la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Alba sub nr. J1/884/2019.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Terenul studiat prin P.U.D. este situat in localitatea Alba Iulia , Str. Alexandru Macendonski nr 4 , jud. Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu public –Str: Alexandru Macedonski;
- la sud: proprietati private a persoanelor fizice; C.F NR: 98098 C.F NR: 98099 C.F NR:98100
- la est: proprietate private a persoanei juridice: C.F NR: 119766
- la vest: proprietate private a persoanei fizice: C.F NR 119853

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală 354 mp, situat în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str : Alexandru Macedonski cu scopul de a realiza o locuinta.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință arabil, intravilan in suprafata de 351 mp, ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile : nr cad: 119767\cf.119767 nr .cad.119854\cf.119767 conform extrasului C.F. nr 120643.

Terenul studiat este liber de constructii .

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

1. Regimul juridic

- Identificare imobil: plan de incadrare in zona, plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI Alba, extras C.F. nr.120643, rezultat din alipirea urmatoarelor 2 imobile: nr .cad.119767\cf.119767 si nr.cad119854\cf.119854 teren in suprafata masurata de 351 mp, situat conf. planului de situatie , in intravilanul localitatii Alba Iulia ,str : Alexandru Macedonski ,nr 4 ,jud. Alba;
- Intabulare ,drept de servitute de trecere cu piciorul si orice vehicul in favoarea A1 asupra imobilelor cu nr .top.1818/1/1/2/2/3/2/3/1, 1818/1/1/2/2/3/2/2/3/7,din C F 3119 Barabant .
- Intabulare drept de servitute de trecere cu piciorul si orice vehicul in favoarea A1 asupra imobilului cu nr.top. 1818/1/1/2/2/3/2/2/3/7,din CF 3119 Barabant
- Intabulare drept de proprietate cu titlul cumparare ,dobandit prin conventie ,cota actuala 1/1,cota initiala 1/1,A1:
- SAGCOMPLET HOUSE SRL.
- Intabulare drept de servitute de trecere cu piciorul si orice vehicul in favoarea imobilului de sub A1,asupra imobilului cu nr.top.1818/1/1/2/2/3/2/2/3/8 in scris in CF 3118.
- Sarcini/servituti: conform extras C.F. 120643 – nu sunt;
- Terenul nu este in scris in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele

de protectie ale acestora.

2. Regimul economic

- Folosința actuală a terenului: Arabil in suprafata de 351 mp .
- Destinația imobilului: conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia ,Jud Alba
Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale in vigoare; Zona de impozitare B, rangul V. Nu exista alte reglementari sau HCL/HCJ cu privire la aceasta zona;
- Elaborare, avizare si aprobare PUD.

3. Regimul tehnic

1. Terenul are acces direct din strada Alexandru Macedonski, nr 4 si se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia ,Jud Alba. Terenul este identificat extras C.F. nr. 120643 avand categoria de folosinta arabil si curti constructii;
2. Asupra imobilului este insituit un regim urbanistic special: ZONA TRANSGAZ PROTECTIE (200 M)
3. Elemente de natura urbanistica se vor solutiona prin PUD;
4. In zona exista retele de energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale;
5. Alimentarea cladirii cu apa si canalizarea, energie electrica si gaze naturale se va realiza prin racordarea la retelele existente;
6. Terenul in suprafata masurata de 351 mp are forma poligonala neregulata si se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, Jud Alba ;
7. Terenul a fost reglementat prin documentatia de urbanism : L3A, P.U.Z. REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI STRADA PRIVATA, ALBA IULIA, STRADA ALEXANDRU ODOBESCU ,FN.
8. Asigurarea cu utilitati se va solutiona prin proiecte distincte;
9. Rețele existente în zona: energie electrica, telefonie, apa potabila, canalizare si gaze naturale.
10. Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE ” localitatea Alba Iulia , Jud. Alba , Str. Alexandru Macedonski, nr 4.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G. existent

- L3 A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
- Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.
- Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.
Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru “ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE”
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții”;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații din zona

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Localizare

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 351 mp, situat în localitatea Alba Iulia, Jud: Alba Str.Alexandru Macedonski,Nr 4 . Accesul la parcelă se face direct din strada Alexandru Macedonski. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 2.5 km de Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila din centrul orasului.

3.2. Accesibilitate la căile de comunicație

Imobilul studiat este situat în localitatea Alba Iulia ,Jud Alba ,strada Alexandru Macedonski ,Nr 4 .Accesul la parcelă se face direct din strada Alexandru Macedonski.

3.3. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața de 351 mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil” și „curti construcții”, conform Extras C.F. nr. 120643. Se dorește schimbarea categoriei de folosinta a terenului inscris in C.F. 120643 din „arabil” în „Curti construcții” în vederea construirii unei locuinte, ce va avea regimul de înălțime maxim de P.

- Terenul se afla in proprietatea privata a persoanei juridice SAGCOMPLETEHOUSE.
- Conform PUG si RLU, imobilul este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia ,Jud Alba.
- L3 A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate .

Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

In prezent terenul este liber de constructii.

Categoria actuală de folosință de teren „arabil” și „curti construcții”, conform Extras C.F. nr.120643. Se dorește schimbarea categoriei de folosinta a terenului inscris in C.F. 120643 din „arabil” în „Curti construcții”acesteia în „curți construcții” în vederea construirii unei locuinte, ce va avea regimul de înălțime maxim de P.

Vecinătățile parcelei studiate :

Conform ridicării topografice avizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu public –Str: Alexandru Macedonski;
- la sud: proprietati private a persoanelor fizice; C.F NR: 98098 C.F NR: 98099 C.F NR:98100
- la est: proprietate private a persoanei juridice: C.F NR: 119766
- la vest: proprietate private a persoanei fizice: C.F NR 119853

3.4. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Zonă seismică: F, cu $a_g=0.10g$ și T_c (perioadă de colț)=0.7sec;
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/85) este de 0.80m-0.90m;
- Adâncimea minimă de fundare: $D_f= -0.90m,-1.00m$ de la cota terenului natural, ce asigura adancimea minima de inghet, conform STAS 6054 / 77;
- Presiunea conventionala calculata in conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, Anexa B, pentru fundatii avand latimea talpii $B=1.00m$ si adancimea de fundare $D_f=-2.00m$, de la nivelul terenului sistematizat: $P_{conv.}$ (de baza)=270kPa.

3.5. Echiparea edilitară

În prezent în zona studiată există toate rețelele necesare pentru buna desfasurare a activitatii propuse –locuinta.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

- Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.
Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE”
- Categoria actuală de folosință de teren „arabil” și „curți construcții”, conform Extras C.F. nr.120643. Se dorește schimbarea categoriei de folosință a terenului înscris în C.F. 120643. din „arabil” în „Curți construcții” acesteia în „curți construcții” în vederea construirii unei locuințe, ce va avea regimul de înălțime maxim de P.
- Conform PUG și RLU, imobilul este situat în intravilanul localității Alba Iulia, Jud : Alba - Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, sunt permise construcții cu funcțiunea de locuințe, dotări comerciale și activități de servicii, funcțiunea de „Locuință” încadrându-se în ultima categorie
- Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei „locuințe”
- Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.
- Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 351 mp, situat în localitatea Alba Iulia, Jud Alba, Str.Alexandru Macedonski ,nr 4, cu scopul de a realiza o locuință.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil –351mp”, și „Curți Construcții –conform extrasului C.F. nr.120643.

În prezent terenul este liber de construcții.

Accesul la parcelă se face direct din str:Alexandru Macedonski..

Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.D. sunt de minim 3.00 m față de latura nordică, minim 3.00 m față de limita laterală sudică, minim 3.00 m față de limita posterioară, și la strada se poate păstra aliniamentul sau după caz sunt permise retrageri până la limita de 3.00 m față de latura posterioară.

Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea, notată ca planșa „U.03 – Plan Propunere (reglementari)”, atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- la 3.00 m față de limita de nord a parcelei,
- la 3.03m față de limita de sud a parcelei,
- la 1.00m față de limita de est a parcelei,
- la 7.21m față de limita de vest a parcelei,

Conform ridicării topografice avizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu public –Str: Alexandru Macedonski;
- la sud: proprietăți private a persoanelor fizice; C.F NR: 98098 C.F NR: 98099 C.F

NR:98100

- la est: proprietate private a persoanei juridice: C.F NR: 119766
la vest: proprietate private a persoanei fizice: C.F NR 119853

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil, în intravilan	351	100
Suprafață construită existentă (C1)+(C2)	0.00	0.00
TOTAL	351	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
Suprafață construită C1 propus	113.26	32.27
Suprafață alei pietonale și alei carosabile amenajate în incintă (inclusiv locuri de parcare)	25.00	7.12
Suprafață teren zona verde amenajata minimal	166.74	47.50
Circulații pietonale	46	13.11
TOTAL	351	100

4.4. Indici urbanistici

Înălțimea construcției propuse:

- Regimul de înălțime propus pentru cladirea propusa: **P**.
- P.O.T. propus prin P.U.D. = 32.27%
- P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 40%

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. propus prin P.U.D. = 0.3227
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 0.6

4.5. Rețele edilitare propuse

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă în zona.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite din activitatea desfășurată vor fi descărcate la rețeaua de canalizare menajeră existentă în zona.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea clădirilor se va realiza prin intermediul centralei termice proprii care va funcționa cu combustibil gazos.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului.

Salubritate:

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

5. CONCLUZII

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE ”
- Terenul studiat are suprafața de 351 mp și categoria actuală de folosință de teren „arabil” și „curti construcții”, conform Extras C.F. nr.120643. Se dorește schimbarea categoriei de folosință a terenului înscris în C.F. 120643 din „arabil” în „Curți construcții” în vederea construirii unei locuințe, ce va avea regimul de înălțime maxim de P.
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism :L3A,P.U.Z, REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI STRADA PRIVATA,ALBA IULIA ,STR:ALEXANDRU ODOBESCU ,FN.
- Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE”
- Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea economică a zonei, prin activitatea desfășurată cât și prin crearea de locuri de muncă.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

intocmit

arh. Andrei BURNETE