

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 LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE**

▪ **NR. PROIECT**

16-25

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA EMIL RACOVITA, NR 73

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

SANDRU BOGDAN MARIAN

▪ **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

IUNIE 2025

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte, cu regim de inaltime (Sp+P+E). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 5.00m fata de aliniamentul la strada Emil Racovita.

Accesul se face din strada Emil Racovita care a fost dezvoltata, conform documentatiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile fata de aliniament conform CU, vor fi de 5m la strada Emil Racovita. Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor conform CU, va fi de 3m, respectiv 0.6m, iar cea posterioara de 3m fara a depasi adancimea fata de aliniamentul de 20m (aliniament posterior), fata de strada.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG aprobat. Anexele gospodaresti pot depasi aliniamentul posterior.

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. Astfel se vor planta un numar minim de 20 de pomi.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% si coeficientul de utilizare a terenului 1.2.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord-est, are suprafata totala de 1000mp, situat in zona construibila L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri – 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 ariilor protejate.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri – 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 ariilor protejate.

Terenul se afla in partea nord-est 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 nord 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. Emil Racovita.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Proprietate privata, la Sud
- Proprietate privata, la Vest
- Proprietate privata, la Nord
- Strada Emil Racovita, la Est

Terenul studiat se afla in proprietatea SANDRU BOGDAN MARIAN, conform CF 108914 si are suprafata de 1000 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri – 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 ariilor protejate.

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

Terenul studiat se afla in proprietatea SANDRU BOGDAN MARIAN, conform CF 108914 si are suprafata de 1000 mp.

Pe teren nu mai exista constructii.

3.7. 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.

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

Nu este cazul

3.9. 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.

În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere (cvasi-continui), cantonate fiind în masa depozitelor groșiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviometrie ridicată).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=125ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent este format din locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M.

3.12. Echiparea existentă

În zona există rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, apă.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (Sp+P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 5.00m față de aliniamentul la strada Emil Racovița.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a unei locuințe, cu regim de înălțime (Sp+P+E). Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 5.00m față de aliniamentul la strada Emil Racovița.

Accesul se face din strada Emil Racovița care a fost dezvoltată, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m. Retragerile față de aliniament conform CU, vor fi de 5m la strada Emil Racovița. Restricția de construire față de limitele laterale ale parcelelor conform CU, va fi de 3m, respectiv 0.6m, iar cea posterioară de 3m fără a depăși adâncimea față de aliniamentul de 20m (aliniament posterior), față de strada.

Construcția propusă prin această documentație, va fi amplasată în limita edificabilului și cu respectarea RLU al PUG aprobat.

Terenul se va amenaja astfel încât pe spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată se vor amenaja spații înierbate și se vor menține sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel încât să fie minim un pom la 50mp. Astfel se vor planta un număr minim de 20 de pomi.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului 1.2.

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, în partea de nord-est, are suprafața totală de 1000mp, situat în zona constructibilă L3A subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri – subzona locuințelor

individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

Funcțiuni complementare admise : servicii aferente funcțiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia):

anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Indicatori propusi :

Suprafata construita $Sc_{ex}=0$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{ex}=0$ mp

Suprafata construita $Sc_{pr}=131.41$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{pr}=348.75$ mp

Sc subsol = 89.26 mp

Sc parter = 131.41 mp

Sc etaj = 128.08 mp

S desfasurata = 348.75 mp

Inaltime cornisa: +5.83m

Inaltime maxima: +8.10m la coama.

Indicatori maximali :

Regim de inaltime P+1+M

POT max. admis =40%,

CUT max.admis = 1.2

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

Construcția propusă se va amplasa izolat, la o distanță de 5.00m fata de aliniamentul la strada Emil Racovita.

Accesul se face din strada Emil Racovita care a fost dezvoltată, conform documentațiilor urbanistice anterioare la un profil de 10m, din care 6m carosabil, trotuar cu latime de 1m si zona verde de 1m, pe fiecare parte. Restricția de construire fata de limitele laterale ale parcelelor conform CU, va fi de 3m, respectiv 0.6m, iar cea posterioara de 3m fara a depasi adancimea fata de aliniamentul de 20m (aliniament posterior), fata de strada.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Pe teren nu mai exista constructii.

Construcțiile invecinate au funcțiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile pietonale

Organizarea circulatiei rutiere

Strada Emil Racovita a fost dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare, la un profil de 10m.

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Inaltimea maxima va fi 8.10m la coama si un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie. 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. Astfel se vor planta un numar minim de 20 de pomi.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. 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. Astfel se vor planta un numar minim de 20 de pomi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Strada Emil Racovita a fost dezvoltata conform documentatiilor urbanistice anterioare, la un profil de 10m, din care 6m carosabil, trotuar cu latime de 1m si zona verde de 1m, pe fiecare parte.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

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

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime Sp+P+E

Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 5.00m fata de aliniamentul la strada Emil Racovita.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

POT =13.14%, CUT = 0.35

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.35

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Racordarea la reseaua 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**

Racordare la reseaua existenta in zona

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

4.18. Bilant teritorial

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 20,00%

C.U.T. Maxim = 0.40

P.O.T. = 13.14%

C.U.T. = 0.35

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE	1000	100	1000	100
SUBZONA LOCUINTE – L3A	1000	100	1000	100
CONSTRUCTII			131.41	13.14
ALEI PIETONALE SI PARCARI			147.31	14.73
ZONA VERDE			721.28	72.13
POMI PLANTATI			20 buc.	

5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza amplasarea unei locuinte, cu regim de inaltime (Sp+P+E). Constructia propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 5.00m fata de aliniamentul la strada Emil Racovita..

6. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA