

Nr. proiect: 15/2025

Faza: PUD

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:*PUD CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE*

AMPLASAMENT:*Calea Motilor nr.194 Alba Iulia jud. Alba*

BENEFICIAR:*FURDUI IUSTIN*

str.Izvorului, nr.9 Alba Iulia jud. Alba

PROIECTANT: *SC BP FREUND SRL*

str. Calea Motilor nr75B Alba Iulia jud. Alba 510128 Romania

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

URBANISM: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

DATA: 08/2025

EXEMPLAR:

BORDEROU PUD

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism
 - Extras CF
 - Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
 - Raportul informarii si consultarii publicului;
 - Avize și acorduri conform Certificat de Urbanism

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|--------------|-------|
| 1. Plan încadrare în zona | scara 1/2000 | pl. 0 |
| 2. Situația existentă | scara 1/200 | pl. 1 |
| 3. Reglementări urbanistice | scara 1/200 | pl. 2 |
| 6. Reglementări edilitare | scara 1/200 | pl. 3 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1/200 | pl. 4 |
| 8. Perspectivă exterioară | | |

INTOCMIT: arh. MONICA FREUND-FLESCHE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

a. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT: PUD CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BENEFICIAR: SC ALBA CONS SA, cu sediul in str. Izvorului, nr.9 Alba Iulia jud. Alba

ELABORATOR: SC BP FREUND SRL

DATA ELABORARII: 08/2025

b. Obiectivul lucrarii

DENUMIRE PROIECT: PUD CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: Calea Motilor nr.194 Alba Iulia jud. Alba

DATE IDENTIFICARE TEREN: CF nr. 125310 nr. top. 125310, in suprafata de 2129 mp, regim de folosinta arabil

CERTIFICAT DE URBANISM: CU nr. 1118 din 21.07.2025

TEMA PROGRAM: se solicita realizarea unor locuinte colective cu regim de inaltime P+2 si a unor functiuni complementare-servicii- la parterul cladirii; se vor amenaja spatii verzi, un loc de joaca, un loc de preluare a deseurilor, cat si parcajele necesare celor 16 apartamente propuse, respectiv functiunilor complementare.

Se propune completarea locurilor de parcare necesare prin amenajarea lor pe parcela vecina cu CF. nr. 125312, proprietar SC ALBA CONS SA, situata pe o raza mai mica de 250 m.

DISTANTE FATADE VECINATATI: Locuinte colective si functiuni complementare sunt situate fata de limita de:

VEST - domeniul public strada Calea Motilor la **29.5m**

EST - domeniul public, strada Fenes la **3.00m**

NORD - proprietate privata IE 122305 la **6.00m**

SUD - domeniul public, strada Sovata la **3.00m**

c. Surse documentare

- Studiu geotehnic;
- Ridicarea topografica a terenului studiat;

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

CONTEXT URBANISTIC: terenul se afla in zona PUG aprobat, ZM2 zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m) - P+3 niveluri, PUZ aprobat prin HCL 108/2008 si PUZ aprobat prin HCL 148/2020

FUNCTIUNE PROPUSA: Locuinte colective si functiuni complementare

ACCESSE IN PARCELA: accesul pietonal, cat si cel auto se va realiza din str Sovata.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR: La str. Sovata si str. Fenes, la o distanta de 3,0m

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

TOPOGRAFIE:

Din punct de vedere topografic obiectivul studiat este inclus intr-o zona care prezinta un grad bun de stabilitate generala si locala (neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni intense – longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata importante, inundatii etc.); eventualele lucrari de sistematizare / resistematizare verticala a amplasamentului in cauza vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuia si, in acelasi timp sa asigure colectarea si drenajul corect / optim al apelor meteorice.

CLIMA SI FENOMENE NATURALE SPECIFICE:

Obiectivul se incadreaza in zona climatica III. (conf.C107/3-2005, anexa D.

Temperatura de calcul pentru iarna: -18°C; zona III (conf. SR10907/1-97 Anexa1)

Incarcari: Din punct de vedere al incarcarii climatice, caracteristica presiunii de referinta a vantului este de 0,6kPa/10min/IMR=50 ani conform CR1-1-4-2012.

Actiunea zapezii caracterizata prin CR1-1-3-2012, completat cu ordinul MDRDP 2414/2013, prin valoarea caracteristica SOK=1.5KN/mp.

GEOLOGIA SI SEISMICITATEA

Conform Normativ P 100-1/2013 amplasamentul studiat se încadrează în zona cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,10g$ pentru IMR=225 ani si perioada de colt $T_c=0,7sec$. Zona seismica: E.

4.REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema-program:**

Se solicita construirea unei constructii cu regim de inaltime P+2 care va avea functiunea de Locuinte colective si functiuni complementare.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Cladirea va fi amplasata in jumatatea estica a parcelei, la o distanta de peste 26m de locuinta de pe parcela nordica. Cladirea propusa va avea functiunea de: Locuinte colective si functiuni complementare. Functiunile complementare vor fi de tipul serviciilor si vor fi amplasate la parterul cladirii.

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism al PUG si se retrage de la strazile adiacente conform reglementarilor din PUZ aprobat cu HCL 108 din 31/3/2008, min 11 m de la de la aliniamentul cu strada Calea Motilor, min 3m de la aliniamentul cu str. Sovata , respectiv min 3m de la aliniamentul cu str. Sovata . Înălțimea maximă a clădirii la streasina este de 9m si respecta înălțimea maximă admisă. Inaltimile maxime la cornisa sunt specificate in plansa Reglementari Urbanistice, astfel incat sa se respecte o distanta de h/2 fara de limita de proprietate.

Accesul auto la amplasamentul se va face din str. Sovata, pe latura de sud a amplasamentului studiat. Accesul pietonal se va face din str. Sovata si str. Fenes. Spre str Calea Motilor se va prevedea un taluz pentru a prelua diferentele de nivel.

Aspectul exterior va reflecta în totalitate importanța clădirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioară adecvate sitului și funcțiunii propuse.

Destinația principală este cea de Locuinte colective si functiuni complementare

Capacitatea, suprafața construită și desfășurată:

Pt zona reglementata

POT maxim=35%%

CUT maxim=1,8 mp.ADC/mp.teren

Ac max= 745 mp din POT 35 %

Ad max= 2980 mp din CUT 1.4

Suprafata mineralizata=992 mp

Spatii verzi ambientate=392 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia va respecta prevederile Codului Civil, asigurand accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Distanța fata de locuintele existenta pe parcelele dinspre nord este de 26,00m, constructia se amplaseaza decalat fata de casa existenta pentru a avea o distanta cat mai mare posibila intre cele doua tipuri de locuire-individuala si colectiva.

Principii de interventie asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

In interiorul parcelei se propune o circulatie pietonala in jurul constructiei cu spatii pavate ample pentru petrecerea timpului liber prin joc sau zone de socializare, adiacente unor spatii verzi amenajate ambiental. In partea de vest a parcelei , spre str. Calea Motilor, artera cea mai circulata si zgomotoasa a zonei studiate se propune o parcare auto cu acces din str. Sovata, pentru a creea o zona tampon intre locuintele colective si artera de categoria de circulatie II. Nu s-a asigurat numarul minim de parcare necesare functiunilor propuse pe parcela in studiu, motiv pentru care, conform regulamentului PUZ se pot prevedea parcare alocate acestora intr-o raza de 250m. Se propune a se folosi o parte din parcela din LM2 , de la intersectia strazilor Sovata si Fenes, proprietate a aceluiasi beneficiar pentru a completa locurile de parcare necesare.

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

Terenul are o declivitate pe descendent de la vest spre est cu o diferenta de nivel de aproximativ 2,3m. Luand in calcul acestea se justifica realizarea unei sistematizari prin realizarea unui taluz la strada Calea Motilor.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe acoperis si din rigole vor fi colectate si deversate pe spatiile verzi sau in sol impreuna cu cele de pe troutare. Apele rezultate din bai si bucatarie vor fi deversate in rețeaua de canalizare.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spațiile verzi rezultate vor fi plantate cu gazon si plante specifice consolidarii terenurilor in panta.

Profiluri transversale caracteristice:

Se vor respecta profilele stradale prevazute in PUZ aprobat prin HCL 148 din 29/05/2020.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Se va realiza un taluz spre str. Motilor pentru a prelua diferentele de nivel. Se va considera nivelul strazilor propuse prin PUZ aprobat prin HCL 148 din 29/05/2020 mai sus cu 45 cm fata de terenul natural. Cotele de nivel propuse se vor prezenta in plansa de Reglementari Urbanistice.

Regimul de construire (alinierea și inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor, Coeficientul de utilizare a terenurilor):

Clădirea propusă va menține toate condiționările urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de înălțime P+2. Înălțimea maximă la streasina a cladirii va fi de 9m.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):**Alimentare cu energie electrica:**

- este retea in zona.

Alimentare cu apa:

- este retea in zona.

Canalizare:

- este retea in zona..

Gaze naturale :

- este retea in zona.

Telecomunicatii:

- este retea in zona.

5. CONCLUZII**Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei proprietarii si populatia din zona.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va asigura cresterea numarului de locuinte in zona, contribuind la intregirea imaginii urbane.

SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

întocmit,
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

