

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

□ **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI**

▪ **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE**

▪ **NR. PROIECT**

16-22

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA HAIDUCILOR, NR 59A

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

TATAR ALEXANDRU IOAN, TATAR ROXANA GEORGIANA

▪ **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

SEPTEMBRIE 2022

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte cu regim de inaltime (Sp+P) si o copertina auto. Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 22.19m fata de limita de proprietate la strada Haiducilor. Copertina auto va fi o constructie usoara amplasata la 0.60m fata de latura de SE a proprietatii.

Terenul studiat este afectat de malul abrupt al Vaii Orzii in partea de NE al proprietatii.

Accesul se face din strada Haiducilor care este modernizata si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.

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.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 15% si coeficientul de utilizare a terenului 0.45.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de sud-est.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L6B subzona locuintelor rurale izolate.

Terenul se afla in partea sud-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 sud-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.

Terenul are acces la str. Haiducilor.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- o Strada Haiducilor si Vale, la Sud-Est
- o Proprietate privata, la Sud-Est
- o Proprietate privata, la Nord-Vest
- o Valea Orzii, la Nord-Est

Terenul studiat se afla in proprietatea TATAR ALEXANDRU IOAN, TATAR ROXANA GEORGIANA conform CF 94164 si are suprafata de 2555 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista nici o constructie.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: L6B subzona locuintelor rurale izolate.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este locuinta

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeței ocupate

4. Terenul studiat se afla în proprietatea TATAR ALEXANDRU IOAN, TATAR ROXANA GEORGIANA conform CF 94164 și are suprafața de 2555 mp.

POT = 8.00%, CUT = 0.11

4.1. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plana și ușor sub-orizontala cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare, prin declansarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Adâncimea de îngheț – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative.
- În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la „categoria teren tare” și respectiv, la „clasa a II-a”
- Dacă la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau straturi plastice moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei încăstrări de minimum 0.20m în acesta.
- Dacă stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpăturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură „înălțimea minimă constructivă a talpii/blocului de fundare”, asigură depășirea „adâncimii de îngheț” și asigură „încăstrarea minimă” în stratul bun de fundare.

4.2. Accidente de teren (beciuri hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul

4.3. Adâncimea apei subterane

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zona este râul Mures care, prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/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 grosiere 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).

4.4. 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 varf

a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=125ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

4.5. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent este format din locuinte cu regim de inaltime P, P+1.

4.6. Echiparea existenta

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare.

5. REGLEMENTARI

5.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime (Sp+P) si o copertina auto. Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 22.19m fata de limita de proprietate la strada Haiducilor.

5.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte cu regim de inaltime (Sp+P) si o copertina auto. Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 22.19m fata de limita de proprietate la strada Haiducilor.

Copertina auto va fi o constructie usoara amplasata la 0.60m fata de latura de SE a proprietatii.

Terenul studiat este afectat de malul abrupt al Vaii Orzii in partea de NE al proprietatii.

Accesul se face din strada Haiducilor care este modernizata si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.

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.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 15% si coeficientul de utilizare a terenului 0.45.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de sud-est.

Funciunea dominanta : L6B subzona locuintelor rurale izolate.

Funciuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

5.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $S_{Cex}=0$ mp

Suprafata desfasurata $S_{d_{ex}}=0$ mp
Suprafata construita $S_{c_{pr}}=211$ mp
Suprafata desfasurata $S_{d_{pr}}=286$ mp

$H_{max}= 6m$

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

Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 22.19m fata de limita de proprietate la strada Haiducilor. Copertina auto va fi o constructie usoara amplasata la 0.60m fata de latura de SE a proprietatii.

Accesul se face din strada Haiducilor care este modernizata si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.

5.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Pe teren nu mai exista constructii.

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe, se pastreaza caracterul rezidential.

5.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul

5.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile pietonale

Organizarea circulației rutiere

Se pastreaza profilul strazii Haiducilor care este modernizata si nu necesita modificarea profilului transversal.

Organizarea circulației pietonale

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

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

Înălțimea maximă va fi 6.00m și un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zona.

5.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de aceasta

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

5.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și 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.

5.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

5.12. 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.

5.13. Profiluri transversale caracteristice

Strada Haiducilor care este modernizata si nu necesita modificarea profilului transversal.

5.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

5.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime Sp+P

Regimul de aliniere a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 22.19m fata de limita de proprietate la strada Haiducilor. Copertina auto va fi o constructie usoara amplasata la 0.60m fata de latura de SE a proprietatii.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.45

POT =8.30%, CUT = 0.11

5.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.11

5.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea se va racorda la reseaua de canalizare 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**
Extinderea rețelei existente

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

5.18. Bilant teritorial

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 0.45

P.O.T. = 8.30%

C.U.T. = 0.11

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	2555	100	2555	100
ZONA de LOCUINTE INDIVIDUALE – L6B	2555	100	2555	100
CONSTRUCTII	-	-	211	8.30
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	156	6.11
ZONA VERDE	-	-	2188	85.59
POMI mentinuti/plantati	-	-	44 bucati	

6. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază conformarea în teren a unei locuințe cu regim de înălțime (Sp+P) și o copertină auto. Locuința propusă se va amplasa izolat, retrasă la 22.19m față de limita de proprietate la strada Haiducilor.

Copertină auto va fi o construcție ușoară amplasată la 0.60m față de latura de SE a proprietății.

7. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

