

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: CONSTRUIRE ATELIER INDIVIDUAL DE TAMPLARIE

ADRESA: ALBA IULIA, STRADA REGIMENTUL V VANATORI, NR. 80,
JUD. ALBA

BENEFICIAR: GLIGOR FILIP COSMIN si GLIGOR VIOLETA GEORGETA

NUMAR PROIECT: JOY 67 / 2023

FAZA PROIECT: PUD

PROIECTANT GENERAL: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.



COLECTIV DE ELABORARE :

arh. OPRUTA MARIUS

arh. Mihai JOLDES

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

TITLU PLANSA	NR. PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE	U.01	1:10.000
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.02	1:200
MOBILARE URBANISTICA	U.03	1: 200
REGLEMENTARI EDILITARE	U.04	1: 200
SITUATIA EXISTENTA	U.05	1: 200
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.06	1: 200
SIMULARE VOLUMETRICA	U.07-U.10	-

Intocmit:

arh. OPRUTA MARIUS

arh. Mihai JOLDES

MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:

CONSTRUIRE ATELIER INDIVIDUAL DE TAMPLARIE

BENEFICIAR : GLIGOR FILIP COSMIN, GLIGOR VIOLETA GEORGETA

PROIECTANT : S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

AMPLASAMENT : ALBA IULIA, STRADA REGIMENTUL V VANATORI, NR. 80, JUD. ALBA

DATA ELABORARII: IANUARIE 2023

1.2. Obiectul lucrarii

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. **2261 din 13.12.2022** emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune: construirea unui atelier individual de tamplarie cu acces pe amplasament direct din Strada Regimentul V Vanatori.

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Imobilul **NU** este inclus in listele monumente lor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Imobilul **este** inclus in zona de sit arheologic categ. A- Partos (Apulum i), Colonia Aurelia Apulensis, cod LMI: Ab-I-s-A-00002, cod RAN:1026.02

Conform PUG si RLU aprobate - terenul este situat in **UTR L3P** – subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, situate in arii protejate.

Accesul se face din Strada Regimentul V Vanatori.

Parcela este bine definita prin masuratori si este in prezent imprejmuita, avand suprafata de 1695 mp.

VECINATATI :

- ❖ **NORD :**
 - PLESA IOVA

- ❖ **SUD :**
 - ENACHESCU ADINA RODICA, CF 91263, CAD.9789

- ❖ **EST :**
 - STR. REGIMENTUL V VANATORI

- ❖ **VEST :**
 - STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca **UTR L3P** – subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, situate in arii protejate.

Terenul ca specificitate reprezinta o parcela cu aliniament la strada Regimentul V Vanatori, in forma regulata, cu acces direct din strada Regimentul V Vanatori, printr-o cale de acces existenta de 4.00 m latime.

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta faptul ca terenul in suprafata de 1695 mp se prezinta fara declivitati notabile, cu usoare diferente de nivel pe directia est-vest.

2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform PUG si RLU aferent, amplasamentul se afla in **UTR L3P** – subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, situate in arii protejate
Nu au fost elaborate anterior alte documentatii de urbanism de tip PUD sau PUZ.

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

Nu au fost documentatii in zona care sa includa suprafata de teren studiata.

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul la teren se face din strada Regimentul V Vanatori, strada cu profil de 18.50 m, printr-o cale de acces existenta de 4.00 m latime.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat este in suprafata de 1695 mp si are ca vecinatati :

- ❖ **NORD :**
 - PLESA IOVA

- ❖ **SUD :**
 - ENACHESCU ADINA RODICA, CF 91263, CAD.9789

- ❖ **EST :**
 - STR. REGIMENTUL V VANATORI

- ❖ **VEST :**
 - STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Suprafata teren = 1695 mp
Suprafata construita existent = 186.00 mp
Suprafata desfasurata existent = 186.00 mp
POT existent = 10.97 %
CUT existent = 0.11
Teren liber = 1509.00 mp

3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este preponderent rezidentiala constituita din locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P sau P+1.

3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, precum si de tip ardelenesc. (pseudo-insiruit);
- echipamente publice aferente locuintelor;
- amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere Individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, eu urmatoarele conditii:

- a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100mp
- b) sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- gradinle, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp. ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor

3.6 - tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

Situatia juridica: terenuri apartinand GLIGOR FILIP COSMIN, GLIGOR VIOLETA GEORGETA, proprietate privata

Extras CF : 92900
NR TOPO : 92900
S TEREN: 1695 mp

3.7 - concluziile studiului geotehnic

Pentru obiectivul studiat s-au constatat urmatoarele caracteristici de fundare :

Stratul de fundare: Stratul superficial constituit local din umpluturi antropice vechi, heterogene cu pamanturi vegetale si pamanturi argiloase-prafoase-nisipoase, molozuri, balast de rau, bolovani rulati, piatra sparta, normal consolidate(din perioada romana).

Adâncimea minima de fundare: Df>- 0.90-1.00 m de la CTN

Presiunea convențională : 200 KPa - conform NP 112-2014, anexa C, Tabel C.4

- Functie de caracteristicile stratelor interceptate prin sondajul geotehnic executat, obiectivul proiectat se poate funda direct si se recomanda acelasi strat de fundare sub toata talpa fundatiei.
- In urma efectuării sondajului geotehnic nu a fost interceptata nici o zona care sa prezinte deranjamente în structura naturală a pământurilor care să conduca spre o posibilă zonă activă sau plan de alunecare.
- La proiectare se vor avea in vedere normativele actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea de inghet (NP 100-1/2013) si seismicitate (P 100-1/2013).
- In proiectare si executie se vor respecta standardele, normativele si normele in vigoare inclusiv P.S.I.
- Lucrarile de sapaturi,sprijiniri,umpluturi se vor executa cu respectarea normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C169-88,TS , etc.)
- Inainte de turnarea betonului in fundatii, se va curatii talpa fundatiei de materialele cazute in timpul procesului de sapare si se vor pompa eventualele ape meteorice.
- In aceasta documentatie sunt prezentate interpretari si recomandari profesionale bazate partial pe evaluarea informatiilor de ordin tehnic,partial pe alte documentatii geotehnice din arhiva personala a firmei executate in zona amplasamentului cercetat si pe experienta geologului asupra conditiilor de fundare din zona si in mare parte pe investigatiile pe teren cu ocazia prezentului studiu.
- Conform NP 074/2014, în perioada de execuție se va avea în vedere, monitorizarea geotehnică a săpăturilor privind concordanța cu prevederile proiectului astfel încât să se poată dispune , dacă este necesar, adaptarea detaliilor de executie pe masura avansării lucrărilor, în funcție de condițiile geotehnice.
- Conform NP074/2014 , monitorizarea geotehnica se va finaliza printr-un raport de monitorizare geotehnica a executiei (RMG), care cuprinde notele de sinteza ale monitorizarii geotehnice (în primul rând natura și caracteristicile pământurilor întalnite și compararea acestora cu previziunile), precum și note privind comportarea lucrarii în curs de executie și a vecinătăților.
- Programul de monitorizare geotehnica a executiei și elaborarea raportului de monitorizare geotehnică se realizează, prin grija beneficiarului, de către proiectantul lucrării în cadrul activității de asistență tehnică, împreuna cu elaboratorul studiului geotehnic, sau, dupa caz, de către experți/verificatori tehnici de proiecte, atestati pentru domeniul Af.
- Orice nepotrivire se va constata fata de cele expuse in prezentul studiu privind natura terenului de fundare se va aduce la cunostinta proiectantului pentru examinare si avizare in consecinta.

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9.- adincimea apei subterane

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber nu a fost interceptată în sondajul executat .
Din datele preluate din arhiva personala , cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, pana la adancimea de -8 m nu a fost interceptat nici un nivel acvifer.

Mentionam ca nivelul acviferului este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00 m.

Nivelul acviferului in zona , poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate cu foraje de adancime medie si mare.

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $ag=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.11-analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent cuprinde cladiri avand regim de inaltime P, P+1.

Structura acestora este din zidarie portanta / cadre de beton + zidarie neportanta, prezentandu-se intr-o stare generala foarte buna.

3.12-echiparea existenta

Proiectul NU implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care strazile din fata amplasamentului dispun:

- retea gaze naturale;
- retea energie electrica;
- retea de apa si canalizare;

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

SE PROPUNE: CONSTRUIRE ATELIER INDIVIDUAL TAMPLARIE

Accesul auto si pietonal pe amplasament se face din: STRADA REGIMENTUL V VANATORI strada cu profil de 18.50m, printr-o cale de acces de 4.00 m latime .

Prin prezentul proiect se propune 1 corp de cladire:

- ATELIER INDIVIDUAL DE TAMPLARIE

ATELIER INDIVIDUAL DE TAMPLARIE

Numar niveluri: P

Hmax cornisa = +2.97 fata de 0.00

Hmax cornisa = +3.12 fata de CTS

Amprenta la sol a imobilului propus insumeaza 109.98 mp.

Suprafata construita desfasurata este de 109.98 mp.

POT propus = 17.46 %

POT existent = 10.97 %

(POT maxim admis = 40%)

CUT propus = 0.17

CUT propus = 0.11

(CUT maxim admis = 1.2)

In incinta **se propun** de asemenea:

- 3 locuri de parcare (distanța până la cea mai apropiată locuință existentă este de 9.68 m);
- punct gospodăresc pentru colectarea deșeurilor;

4.2 Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Insertia propusa vizeaza edificarea a unui atelier individual de tamplarie. Imobilul se amplaseaza in retragere fata de limitele de proprietate respectand reglementarile urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte.

Terenul studiat este in suprafata de 1695 mp si are ca vecinatati :

❖ **NORD :**

- PLESA IOVA

❖ **SUD :**

- ENACHESCU ADINA RODICA, CF 91263, CAD.9789

❖ **EST :**

- STR. REGIMENTUL V VANATORI

❖ **VEST :**

- STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

- **NORD** 0.75m
- **SUD**: 6.81 m
- **EST**: 46.02 m
- **VEST**: 40.54 m

4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata

S totala teren = 1695 mp

S construita la sol propusa = **109.98** mp.

S Desfasurata propusa = **109.98** mp.

S construita la sol total incinta = **295.98** mp.

S Desfasurata total incinta= **295.98** mp.

Atelier individual de tamplarie: 1 spatiu util

Numar total de persoane in incinta = 6 persoane.

S spatii verzi = 1096.02 mp

Spatiu verde / locuitor = 182.67 mp / locuitor.

Parcaje: 3 locuri de parcare amenajate la sol in incinta proprie

Punct gospodăresc = 1.

POT propus = Sc parter cu proiectia etajelor superioare*100 / S teren = 17.46 %

CUT propus = S Desfasurata / S teren = 0.174

POT existent = 10.97

CUT propus = 0.11

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

Construcția nou propusă respectă prevederile din reglementările PUG și RLU aprobate de organele administrației locale.

Retrageri propuse față de clădirile vecine: distanța dintre ansamblul propus și cea mai apropiată clădire vecină este de 8.28 m, mai mare decât înălțimea maximă a clădirilor.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se face din STRADA REGIMENTUL V VANATORI strada cu profil de 18.50 m, printr-o cale de acces de 4.00 m lățime, ce asigură inclusiv accesul utilajelor de stingere a incendiilor .

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Clădirea propusă având regim de înălțime P se încadrează armonios în contextul existent alcătuit din construcții P.

4.6- principii de intervenție asupra construcțiilor existente :

Nu este cazul.

4.7 - Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va face liber din strazile reglementate prin intermediul unei cai de acces de 4.00 m lățime. Accesul se face direct spre locurile de parcare propuse.

Parcările însumând 3 locuri de parcare se vor realiza în incinta proprietății.

Accesul pe parcelă se va face obligatoriu cu spatele astfel încât ieșirea din incinta se va face obligatoriu cu față.

4.8-principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiată nu există elemente ale cadrului natural – arbori (foioase, conifere).

Prin proiect se propune plantarea a 11 arbori de foioase, și a unor arbuști.

Suprafața totală de spațiu verde este de 1096.02 mp .

4.9-condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10-soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Nu este cazul - activitate nepoluantă.

4.11- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12-soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi decorative pe parcelă – arbuști ornamentali pereni, arbori.

După terminarea lucrărilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de santier la o zonă de depozitare autorizată și împrăștierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat și pastrat în timpul execuției.

4.13-profiluri transversale caracteristice

Strada REGIMENTUL V VANATORI strada cu profil de 18.50 m

4.14-lucrari necesare de sistematizare verticala

Pamantul in surplus rezultat din sapaturi va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

4.15-regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei U3 – Reglementari Urbanistice.

- inaltimea constructiilor:

ATELIER INDIVIDUAL DE TAMPLARIE

Numar niveluri: P

Hmax cornisa = +2.97 fata de 0.00

Hmax cornisa = +3.12 fata de CTS

COTA 0.00 = + 220.40 = CTS + 0.15

CTS = CTN+0.10

POT propus = Sc parter cu proiectia etajelor superioare*100 / S teren = 17.46 %

- aspect exterior - volumetria, proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

4.16- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = S Desfasurata / S teren = 0.174

4.17-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Proiectul nu implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care strazile din fata amplasamentului dispun, intrucat incinta, respectiv imobilele existente sunt racordate la retelele publice de:

- retea gaze naturale;
- retea energie electrica;
- retea de apa si canalizare;

Constructia propusa se va racorda la retelele existente in incinta pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de retele.

4.18-Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

S TEREN	1695.00
S CONSTRUITA EXISTENTA LOCUINTA C2 (conf. CF)	112.00
S DESFASURATA EXISTENTA LOCUINTA C1 (conf. CF)	112.00
S CONSTRUITA EXISTENTA ANEXA C2 (conf. CF)	45.00
S DESFASURATA EXISTENTA ANEXA C2 (conf. CF)	45.00
S CONSTRUITA EXISTENTA ANEXA C2 (conf. CF)	29.00

S DESFASURATA EXISTENTA ANEXA C2 (conf. CF)	29.00
S CONSTRUITA PROPUSA ATELIER INDIVIDUAL PRODUCTIE MOBILA	109.98
S DESFASURATA PROPUSA ATELIER INDIVIDUAL PRODUCTIE MOBILA	109.98
S CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA IN INCINTA C1+C2+C3	186.00
S DESF. TOTALA EXISTENTA IN INCINTA C1+C2+C3	186.00
S CONSTRUITA TOTALA PROPUSA (calcul POT, conform L 350)	295.98
S DESF. TOTALA PORPUSA (calcul POT, conform L 350)	295.98
POT existent	10.97
CUT existent	0.11
POT propus	17.46
POT maxim	40.00
CUT propus	0.1746
CUT maxim	1.20
S UTILA ATELIER INDV. TAMPLARIE	99.45
Aria locuibila / nr. camere
VOLUM TOTAL ANEXA GARAJ	296.95

BILANT TERITORIAL		
S TEREN	1695.00	100
CONSTRUCTII	295.98	17.4619469
CIRCULATII CAROSABILE SI LOCURI DE PARCARE	233.00	13.74631268
CIRCULATII PIETONALE	70.00	4.12979351
ZONA VERDE	1096.02	64.6619469

Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE -conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu ,a cerintelor din certificatul de urbanism ,cu respectarea conditiilor din avize .

AUTORIZAREA executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

Intocmit:

arh. Marius-Ioan OPRUTA

arh. Mihai JOLDES