

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI INLOCUIRE
IMPREJMUIRE LA STRADA

ADRESA: ALBA IULIA, STR. AUREL VLAICU, NR. 20C

BENEFICIAR: EMILIA NEUMANN

NUMAR PROIECT: JOY.58 / 2022

FAZA PROIECT: PUD

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



COLECTIV DE ELABORARE :

arh.urb. Marius OPRUTA

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	1:100
MOBILARE URBANISTICA	U.03	1:100
REGLEMENTARI EDILITARE	U.04	1:100
SITUATIA EXISTENTA	U.05	1:100
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.06	1:100
CONSULTAREA POPULATIEI	U.07	1:200
STUDIU INSORIRE	U.08	FS
SIMULARE VOLUMETRICA	U.09-U.12	FS

Intocmit:

arh.urb. Marius OPRUTA

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 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI INLOCUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA

BENEFICIAR : EMILIA NEUMANN

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

AMPLASAMENT : ALBA IULIA, STR. AUREL VLAICU, NR. 20C

DATA ELABORARII: APRILIE 2023

1.2. Obiectul lucrarii

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1489 din 29.07.2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune: construirea unui imobil locuinte colective insumand 5 unitati locative.

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 :

Intravilan municipiul Alba Iulia.

Terenul se prezinta drept, fara diferente de nivel accentuate.

Sunt respectate prevederile urbanistice din zonă referitoare la amplasarea construcției în proprietate.

Accesul se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

Destinatia conform PUG : UTR = CP 4 – Zona centrala situata in aria protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, b-dul Horea, str. Gemina – str. Calea Motilor) .

VECINATATI :

NORD: proprietate privata: CAM MARIANA DANA si CAM ALI

SUD: proprietate privata: SCHIAU VIORICA, proprietate privata: BERA OLIMPIA

EST: proprietate publica: strada Aurel Vlaicu

VEST: proprietate privata: BERA OLIMPIA

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

Nu este cazul.

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

Destinatia conform PUG : UTR = CP 4 – Zona centrala situata in aria protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii – str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu, b-dul Horea, str. Gemina – str. Calea Motilor) .

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1.0

Hmax = P+1+M

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 se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat este in suprafata de 370 mp si are ca vecinatati :

NORD: proprietate privata: CAM MARIANA DANA si CAM ALI

SUD: proprietate privata: SCHIAU VIORICA, proprietate privata: BERA OLIMPIA

EST: proprietate publica: strada Aurel Vlaicu

VEST: proprietate privata: BERA OLIMPIA

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

Suprafata teren = 370 mp

Suprafata construita existent = 0 mp

Suprafata desfasurata existent = 0 mp

POT existent = 0.00 %

CUT existent = 0

Teren liber = 370 mp = 100 %

3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este preponderent rezidentiala constituita din locuinte cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M.

3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte ca functiune dominanta, iar ca functiuni compatibile urmatoarele:
- functiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusa, prestari servicii nepoluante
- comert en-detail, alimentatie publica
- invatamant
- cultura
- spatii publice amenajate, plantate sau nu.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se pastreaza functiunile de sanatate existente, pana la relocarea lor ,apoi zona va primi functiunea de administratie sau invatamant, comert, alimentatie publica.

- fatadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot să conțină la parter funcțiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotări publice)
- servicii aferente funcțiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatură, ateliere de proiectare și design, ateliere de artă, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame și tablouri, oglinzi sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și fără depozitari), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții :
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- grădinite, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- funcțiuni turistice cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei

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

Imobilul aflat în studiu este în proprietate privată a persoanelor fizice: NEUMANN EMILIA – cetățean german, divorțată.

Extras CF : 113619

S TEREN: 370 mp

3.7 - concluziile studiului geotehnic

Pentru obiectivul proiectat pot fi considerate terenuri bune de fundare , următoarele depozite interceptate :

- **Depozit interceptat între -0.10 m și 4.00 m – UMPLUTURI CU VECHIME MAI MARE DE 10-12 ANI ȘI NECOMPACTATE ÎNȚIAL.**

Indicii sunt pe liantul coeziv al umpluturii-Argilă prăfoasă cafeniu-negricioasă

Indice de plasticitate (I_p) – 32.74 – cu plasticitate mare

Indice de consistență (I_c) – 1.01 – categoria tare

Indice de activitate (I_a) – 1.21

Indicele porilor ($e\%$) -0.64

Porozitate ($n\%$) – 39.00

Grad de umiditate (S_r) – 0.90

*Unghi de frecare internă $\Phi=160$

*Coeziunea = 44 KPa

Presiunea convențională : 100 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.5.

- **Depozit interceptat între -4.00 m și 8.00 m – PRAF ARGHILOS CAFENIU-GĂLBUI**

Indice de plasticitate (I_p) – 24.56 – cu plasticitate foarte mare

Indice de consistență (I_c) – 0.90 – categoria vârtos

Indice de activitate (I_a) – 1.35

Indicele porilor ($e\%$) -0.63

Porozitate ($n\%$) – 38.59

Grad de umiditate (S_r) – 0.84

* Unghi de frecare internă $\Phi=170$

*Coeziunea = 53 KPa

Presiunea convențională : 250 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4.

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9. - adîncimea apei subterane

Apa subterană sub formă de acvifer freatic cu nivel liber nu a fost interceptată în forajul executat. Din datele preluate din arhiva personală , cu ocazia efectuării altor studii geotehnice în zonă, nivelul apei subterane este la - 10.00 m față de C.T.N. Menționez că nivelul apei subterane este în strânsă legătură cu regimul pluviometric

local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

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, P+1+M.

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

3.12-echiparea existenta

Proiectul 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: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (cu 5 unitati locative)

Accesul se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

IMOBIL PROPUȘ

Numar niveluri: S+P+1+M

Hmax cornisa = + 8.00 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 11.00 fata de CTN, CTS

Amprenta la sol a imobilelor propuse insumeaza 137.00 mp.

Suprafata construita desfasurata este de 584.00 mp.

Suprafata construita desfasurata (calcul CUT) este de 370.00 mp.

POT propus = 37.02 %

(POT maxim admis = 40%)

CUT propus = 1.00

(CUT maxim admis = 1.0)

In incinta **se propun** de asemenea:

- 6 locuri de parcare auto dispuse la subsol;
- 5 locuri de parcare velo dispuse la sol;
- punct gospodaresc pentru colectarea deseurilor;
- loc de joaca pentru copii in suprafata de 15.04 %
- spatiu verde amenajat

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Insertia propusa vizeaza edificarea a unui imobil de locuinte colective insumand 5 unitati locative.

Celor 5 unitati locative le revin 5 locuri de parcare auto in subsol, la care se adauga 1 loc de parcare pentru

vizitatori. De asemenea, celor 5 apartamente le sunt rezervate 5 locuri de parcare pentru biciclete dispuse în proximitatea accesului în imobil.

Apartamentele au suprafețe utile cuprinse între 33.20 mp – 51.20 mp, prin urmare conform HCL 541 / 2021 este necesar 1 loc de parcare / imobil.

Imobilele se amplasează în retragere față de limitele de proprietate respectând reglementările urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte.

Terenul studiat este în suprafață de 370 mp și are ca vecinătăți :
 NORD: proprietate privată: CAM MARIANA DANA și CAM ALI
 SUD: proprietate privată: SCHIAU VIORICA, proprietate privată: BERA OLIMPIA
 EST: proprietate publică: strada Aurel Vlaicu
 VEST: proprietate privată: BERA OLIMPIA

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

NORD: 4.00 m

SUD: 0.60 m

EST (aliniament) : 1.00 m

VEST: 10.20 m

4.3 - Capacitatea , suprafața desfășurată

S totală teren = 370 mp

S construită la sol = 137 mp.

Suprafața construită desfășurată este de 584.00 mp.

Suprafața construită desfășurată (calcul CUT) este de 370.00 mp.

Apartamente: 5 apartamente – 1 apartament cu 1 cameră, 4 apartamente cu 2 camere

Număr total de persoane adăpostite = circa 15 persoane.

S spații verzi amenajate = 98.01 mp

Spatiu verde / locuitor = 6.53 mp / locuitor.

Parcage: 6 locuri de parcare amenajate la subsol (1 loc de parcare / apartament + 1 loc pentru vizitatori).

Punct gospodăresc = 1.

POT propus = $S_{\text{parter cu proiecția etajelor superioare}} \cdot 100 / S_{\text{teren}} = 37.02 \%$

CUT propus = $S_{\text{Desfășurată}} / S_{\text{teren}} = 1.00$

S TEREN	370.00
S CONSTRUITA SUBSOL (TOTAL)	225.00
S CONSTRUITA SUBSOL (calcul CUT)	11.00
S CONSTRUITA PARTER (calcul POT, conform L 350)	137.00
S CONSTRUITA ETAJ	136.00
S CONSTRUITA MANSARDA	86.00
S DESFASURATA CUT (calcul CUT, conform L 350)	370.00
S DESFASURATA TOTALA (inclusiv subsol)	584.00
POT propus	37.027
CUT propus	1.00
S UTILA IMOBIL (inclusiv terase, logii)	509.83
VOLUM TOTAL	1096.00

BILANT TERITORIAL		
S TEREN	370.00	100
CONSTRUCTIE PROPUSA	137.00	37.02703
CIRCULATII CAROSABILE	2.66	0.718919
CIRCULATII PIETONALE	35.79	9.672973
PIETRIS DE PROTECTIE	19.20	5.189189
LOC DE JOACA PENTRU COPII	55.68	15.04865
SPATIU VERDE AMENAJAT	98.01	26.48919
SPATIU VERDE GAZON	15.66	4.232432
SPATIU VERDE GRATAR PARCARI BICICLETE	6.00	1.621622

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

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

NORD: 4.00 m

SUD: 0.60 m

EST (aliniament) : 1.00 m

VEST: 10.20 m

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

NORD: 4.88 m

SUD: 0.81 - 4.26 m

EST (aliniament) : -

VEST: -

Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

Accesul carosabil se face direct din strada in caldare unde regasim o platforma auto ce permite coborarea autovehiculelor in subsol pentru distribuirea acestora catre locurile de parcare.

Accesul pietonal conduce catre intrarea principala in imobil, catre locurile de parcare pentru biciclete dar si catre locul de joaca pentru copii de care pot sa beneficieze si alti locuitori din cartier. In proximitatea accesului pietonal pe parcela regasim si punctul gospodaresc.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct pe fatada estica a constructiei propuse direct din strada Aurel Vlaicu, dar si acces indirect pe fatadele nord si vest.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Cladirea propusa avand regim de inaltime S+P+1+M se incadreaza armonios in contextul existent alcatuit din constructii P, P+1, P+M.

4.6- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Nu este cazul.

4.7 - Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

Accesul carosabil se face direct din strada in caldare unde regasim o platforma auto ce permite coborarea autovehiculelor in subsol pentru distribuirea acestora catre locurile de parcare.

Accesul pietonal conduce catre intrarea principala in imobil, catre locurile de parcare pentru biciclete dar si catre locul de joaca pentru copii de care pot sa beneficieze si alti locuitori din cartier. In proximitatea accesului pietonal pe parcela regasim si punctul gospodaresc.

4.8-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiată există un singur copac (nuc) pentru care s-a solicitat tăierea întrucât acestea împiedică realizarea construcției.

Prin proiect se propune plantarea a 10 arbori, dar și a unor arbuști.

Se estimează un număr aproximativ de 15 de persoane.

S spații verzi amenajate = 98.01 mp

Spatiu verde / locuitor = 6.53 mp / locuitor.

4.9-condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări 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.

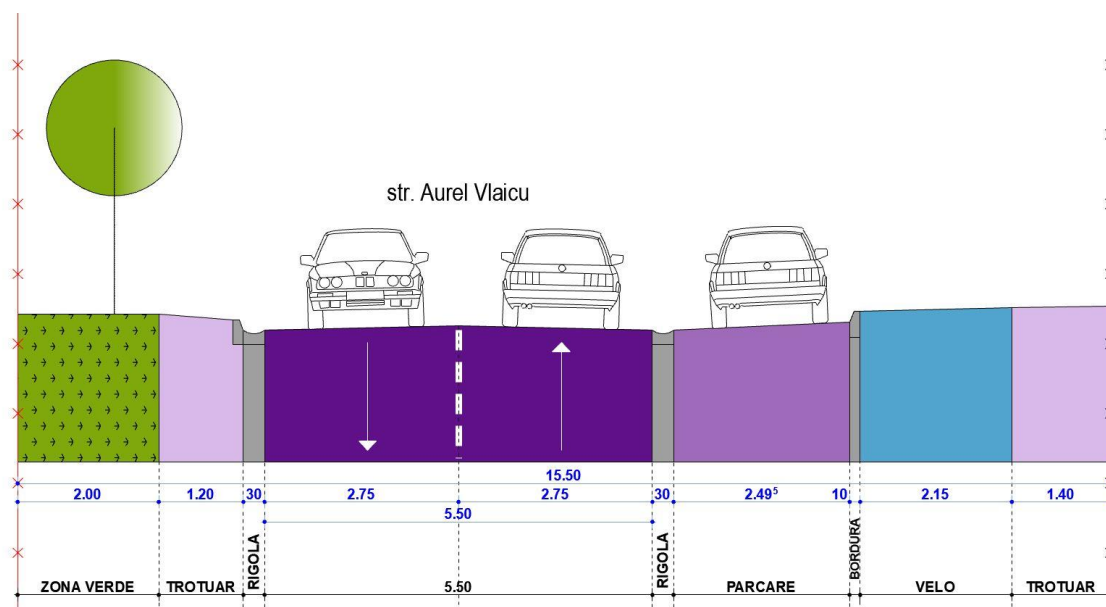
4.12-soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

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

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

4.13-profiluri transversale caracteristice

Accesul se va face din Strada Aurel Vlaicu, strada cu profil de 15.50 m.

**4.14-lucrări necesare de sistematizare verticală**

Pământul în surplus rezultat din săpături va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

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

- aliniament: obiectivul se va amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei A.02 si A.03.

- inaltimea constructiilor:

Numar niveluri: S+P+1+M

Hmax cornisa = + 8.00 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 11.00 fata de CTN, CTS

POT propus = $Sc \text{ parter cu proiectia etajelor superioare} \cdot 100 / S \text{ teren} = 37.02 \%$

- 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 = $S \text{ Desfasurata} / S \text{ teren} = 1.00$

4.17-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Proiectul implica lucrari tehnico-edilitare de bransare la utilitatile de care strada din fata amplasamentului dispune:

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

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

Remedierea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

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

BILANT TERITORIAL PROPOS		
S TEREN	370.00	100
CONSTRUCTIE PROPUSA	137.00	37.02703
CIRCULATII CAROSABILE	2.66	0.718919
CIRCULATII PIETONALE	35.79	9.672973
PIETRIS DE PROTECTIE	19.20	5.189189
LOC DE JOACA PENTRU COPII	55.68	15.04865
SPATIU VERDE AMENAJAT	98.01	26.48919
SPATIU VERDE GAZON	15.66	4.232432
SPATIU VERDE GRATAR PARCARI BICICLETE	6.00	1.621622

SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00
POT	0.00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	0.00
CUT	0.00

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	137
POT	37.02
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	370
CUT	1.00

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.urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES